MIEUX VIVRE Votre Argent

MIEUX VIVRE Votre Argent
Rendement : les assureurs vie vous grugent
SPÉCIAL IMMOBILIER
41 pages de conseils
Femme seule souhaite protéger sa fille
Bourse : 3 actions décotées à saisir
Retraite, impôts... ce qui vous attend
Attention, le fisc vous contrôle
2 EN 1 : MAG + GUIDE IMMOBILIER

OCT 13
Mensuel
OJD : 218090

Surface approx. (cm²) : 11072
N° de page : 81

59 villes à la loupe - **Mode d'emploi**

Où investir aujourd'hui?

Les 59 villes traitées dans ce Guide sont représentatives des 22 régions françaises métropolitaines. Nous avons sélectionné, dans chacune, les trois plus grandes villes d'après le recensement Insee. Avec une exception pour l'Ile-de-France, où nous avons retenu la plus grande ville de chaque département. Nous avons écarté les villes jugées trop petites et dont le marché ne nous paraissait pas assez dynamique pour en tirer des enseignements. Enfin, nous avons consacré une demi-page aux capitales régionales et un quart de page aux autres communes.

Comment lire nos fiches

Notre avis sur le contexte

L'avis dépend des perspectives d'évolution démographique, d'emploi et du produit intérieur brut (PIB), à cinq et à dix ans, estimées par notre partenaire Experian. Il pourra être très favorable, favorable, peu favorable ou défavorable selon que la ville se place dans le premier, deuxième, troisième ou quatrième quartile sur ces critères.

Prévisions démographiques

Le curseur indique où se situe la ville en termes de prévisions d'évolution démographique pour les dix ans à venir par rapport aux 595 villes étudiées par notre partenaire Experian.

Prévisions de l'emploi

Le curseur indique où se situe la ville en termes de prévisions d'évolution de l'emploi pour les dix ans à venir par rapport aux 595 villes étudiées par notre partenaire Experian.

Prévisions sur la croissance du PIB

Le curseur indique où se situe la ville en termes de prévisions d'évolution du produit intérieur brut (PIB) pour les dix ans à venir par rapport aux 595 villes étudiées par notre partenaire Experian.

Besançon (25), 1 770 € / m²

sur un an **-3,6 %**

« Le prix des biens vieillissants des années 50-70 et hors centre-ville s'effondre de 20 % », estime Jacques Pargny, directeur de l'agence Era Flore Immobilier. Mais, pour ceux situés dans la vieille ville, la tendance est à la stabilité, à 2 000 euros le mètre carré en moyenne. Les quartiers les plus demandés sont attenants au centre-ville : les Chaprais, où le mètre carré s'achète 1 800 euros, suivi de Saint-Claude, où il faut compter 1 600 euros.

Contexte favorable

	Faible	Forte	
Démographie		▲	+0,24 %
Emploi		▲	+0,67 %
PIB		▲	+1,55 %

Moyenne annuelle sur les dix ans à venir

Loyer : 9,4 € / m²
Rentabilité : 6,3 %

Un tramway d'est en ouest. A l'ouest, avec sa kyrielle de commerces, Châteaufarine, situé à deux pas de la faculté de médecine et de l'hôpital Jean-Minjoz, est en plein essor. C'est ici que s'est vendue une maison de 118 mètres carrés datant des années 90, rue Jacques-Prévert, à 255 000 euros.

A noter également, l'arrivée du tramway Grand Besançon qui desservira ce secteur fin 2014. Côté neuf, le mètre carré s'achète entre 2 500 et 3 000 euros en moyenne, mais comptez 4 000 euros pour acquérir un appartement dans le programme Dôme Impérial, du promoteur immobilier Seger. Au total, 30 lots de grand standing sortiront de terre en 2015.

Le loyer et la rentabilité

Le loyer moyen mensuel, tous biens confondus, par mètre carré des logements proposés à la location dans la ville en 2013, selon Clameur. La rentabilité moyenne est calculée à partir de ce loyer annualisé, divisé par le prix dans la ville.

Prix et tendance

Prix médian du mètre carré des appartements anciens vendus, calculé par les notaires de France et ceux d'Ile-de-France. Autrement dit, la moitié des transactions des douze derniers mois se sont conclues au-dessus de ce prix, et l'autre en dessous. La variation sur un an compare le prix médian des ventes réalisées entre le 1er avril 2012 et le 31 mars 2013 à celui de la même période un an plus tôt, pour les régions. Pour l'Ile-de-France, la variation porte sur le prix médian calculé du 1er février 2013 au 30 avril 2013 par rapport à la même période un an plus tôt.

L'analyse

Une synthèse de l'évolution du volume des ventes et des prix, dans le neuf et dans l'ancien, pour les appartements et les maisons dans les différents quartiers de la ville. Cette analyse se fonde sur notre enquête réalisée auprès des professionnels de l'immobilier, notamment le Crédit Foncier et les réseaux Century 21, Era Immobilier, Guy Hoquet, Laforêt, OptimHome, Orpi et Solvimo.

Experian A world of insight | Perval | CLAMEUR

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

MIEUX VIVRE Votre Argent

OCT 13
Mensuel
OJD : 218090

Surface approx. (cm²) : 11072
N° de page : 81

Ajaccio (2A), prix NS[1]

NS[1] sur un an

« Très impacté par la crise, le marché immobilier à Ajaccio est très calme. Et ce, malgré des taux historiquement bas », analyse Pierre-Paul Carette, directeur de Secic Immobilier et président de la Fnaim de Corse. Mais un autre facteur de ralentissement s'ajoute à la crise, l'instabilité fiscale concernant la taxation des plus-values immobilières sur les résidences secondaires. Conséquence, de nombreux vendeurs ont retiré leur bien du marché, principalement ceux situés sur la très résidentielle route des Sanguinaires, dont le prix a triplé ces quinze dernières années. *« Cette diminution d'activité devrait se traduire par une baisse des prix comprise entre 3 et 5 % en fin d'année »*, estime un agent immobilier. Pour l'heure, les prix culminent toujours à 4 000 euros le mètre carré, y compris sur la route des Sanguinaires, convoitée par une clientèle continentale en quête de vues imprenables et de la proximité des plages. Le centre-ville est tout aussi prisé, avec un mètre carré pouvant grimper jusqu'à 5 000 euros. Ainsi, un F4 de 100 mètres carrés situé sur le cours Grandval, à proximité de l'Assemblée de Corse, a trouvé preneur à 495 000 euros. Le cours séduit les familles aisées, à l'instar des quartiers du parc Berthault et de Casone, qui affichent les mêmes tarifs. De son côté, le secteur de la Citadelle attire par son esprit de village et ses mètres carrés « moins chers », à 3 500 euros. Dans le cœur d'Ajaccio, seul le cours Napoléon est un peu boudé, en raison des difficultés de stationnement et des nuisances sonores.

Contexte très favorable

	Faible	Forte	
Démographie		▲	+0,92 %
Emploi	Faible	Fort ▲	+1,00 %
PIB	Faible	Fort ▲	+1,79 %

Moyenne annuelle sur les dix ans à venir

Loyer : non significatif
Rentabilité : non significatif

A l'est, du neuf. Dans l'est de l'agglomération, les quartiers populaires sont plus accessibles. Ainsi, aux Salines ou aux Cannes, le mètre carré ne dépasse pas 1 800 euros. Dans le quartier Saint-Jean, plus proche du centre-ville, un F3 de 65 mètres carrés s'est vendu récemment 130 000 euros, soit 2 000 euros le mètre carré. *« A proximité de la zone industrielle du Vazzio, en plein développement, quelques programmes neufs sortent de terre »*, indique Bruno Blanchard, du réseau OptimHome. Dans ce secteur, à six kilomètres du centre-ville, un 42 mètres carrés avec terrasse est parti à 130 000 euros, soit 3 100 euros le mètre carré. Dans l'agglomération, le neuf peut grimper à 5 000 euros le mètre carré pour des biens de grand standing. Reste que la baisse des volumes est importante, avec, en conséquence, l'annulation de programmes. *« Les promoteurs sont dans l'attente de jours meilleurs »*, conclut Pierre-Paul Carette.

[1] Chiffre non significatif, trop peu de transactions.

Prisé. Le centre-ville d'Ajaccio, ici la place Foch, attire les familles aisées.

Notre avis sur un investissement dans cette ville, compte tenu des prévisions de croissance économique et démographique à long terme.

Albi (81), 1 860 € / m²

+ 7,1 % sur un an

« Le budget moyen des acquéreurs était de 155 000 euros fin 2012. Désormais, nous vendons principalement des petites surfaces, entre 80 000 et 120 000 euros », observe Laure Damiao, directrice de l'agence Sainte-Cécile, franchisée Century 21. Convoité par les seniors, qui achètent comptant, et par les investisseurs, l'hypercentre reste une valeur sûre. Ce qu'ils recherchent ? Des appartements de bon standing. Un studio de 25 mètres carrés a été acheté 45 000 euros pour se louer 330 euros par mois. En raison d'un parc vieillissant, les acquéreurs n'hésitent pas à se tourner vers le neuf. Les lots du programme de très bon standing Villa Domus, avenue François-Verdier, vendus 2 600 euros le mètre carré, sont partis en quelques mois.

Contexte favorable

	Faible	Forte	
Démographie		▲	+0,47 %
Emploi	Faible	Fort ▲	+0,62 %
PIB	Faible	Fort ▲	+1,52 %

Moyenne annuelle sur les dix ans à venir

Loyer : 8,9 € / m²
Rentabilité : 5,7 %

Une albigeoise à 1 600 euros le mètre carré. Les prix des maisons se maintiennent en raison d'une offre inférieure à la demande. A proximité de la cathédrale, une maison albigeoise typique en briquette, de 110 mètres carrés, a trouvé preneur à 175 000 euros. Dans la commune limitrophe de Saint-Juéry, une maison de 100 mètres carrés s'est vendue 147 000 euros.

Belzit / Andia.fr

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

MIEUX VIVRE Votre Argent

OCT 13
Mensuel
OJD : 218090

Surface approx. (cm²) : 11072
N° de page : 81

Amiens (80), 2 210 € / m²

sur un an
-2,8 %

A un peu plus d'une heure de Paris en TGV, la capitale de la Picardie offre un cadre de vie attrayant à une population plutôt jeune, 26 % des Amiénois ayant moins de 20 ans. En dépit de ses atouts, la ville n'échappe pas à la morosité du marché. Le nombre de transactions, en recul depuis 2012, peine à repartir cette année. *« Les prix ont baissé d'environ 10 % depuis l'an dernier,* souligne Anne Lecomte, de l'agence Orpi. *Ils devraient reculer de 15 à 20 % pour une reprise »*. Mais, côté vendeurs, peu sont enclins à revoir leurs prétentions à la baisse.
Les acheteurs, eux, sont en quête de petits prix, jusqu'à 200 000 euros. *« Au-delà, il n'y a plus personne »*, constate Anne Lecomte. Leurs recherches se concentrent sur des appartements aux faibles charges collectives, ainsi que sur des amiénoises, les maisons typiques en brique. On en trouve de toutes les tailles, toujours sur trois niveaux, avec jardin ou cour. Une amiénoise de 60 à 80 mètres carrés avec courette s'achète entre 90 000 et 140 000 euros. Pour les dénicher, les primo-accédants se tournent vers les quartiers Sainte-Anne et Saint-Acheul, proches du centre-ville. Les cadres, eux, se logent dans le quartier huppé d'Henriville. Ici, une amiénoise en bon état de 88 mètres carrés avec jardin est partie à 185 000 euros.

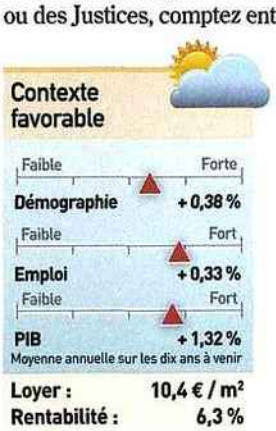
Egalement recherchés, le centre-ville et Saint-Leu. Un F4 de 136 mètres carrés, face à la cour d'appel d'Amiens, à deux pas de la cathédrale, s'est vendu 340 000 euros.

Forte demande locative. Ces secteurs sont prisés des *investisseurs qui louent aux* étudiants un studio, entre 350 et 500 euros, ou un F2, 500 euros. La demande locative est forte pour les petites surfaces. D'autant que l'université de Picardie Jules-Verne se redéploie au pied de la cathédrale, à proximité de Saint-Leu. De quoi renforcer l'attractivité du centre-ville et de ses quartiers environnants, comme Saint-Maurice, au nord. Encore délaissé, les prix y sont pourtant plus doux. En devenir, le secteur est un pari pour les investisseurs. Enfin, en périphérie, en raison d'une faible demande, les prix s'érodent, à l'exception de la commune de Salouël, au sud, où l'un des plus importants chantiers hospitaliers de France est en cours.

Angers (49), 1 980 € / m²

sur un an
-2,8 %

Fréquemment classée en tête des villes où il fait bon vivre, la métropole angevine attire les acquéreurs, mais seuls les biens au prix du marché partent rapidement. *« Le ticket moyen se situe à 250 000 euros pour une maison, 150 000 euros pour un appartement trois pièces »*, indique Didier Guillemot, directeur de l'agence des Trois Rives, franchisée Century 21. Si vous posez vos valises dans les quartiers centraux, ou de La Fayette-Eblé ou des Justices, comptez entre 2 000 et 2 200 euros le mètre carré. Dans le prolongement de La Fayette-Eblé, La Roseraie affiche des prix plus modérés. Une maison de 130 mètres carrés avec jardin, avenue Jean-XXIII, est partie à 226 000 euros.



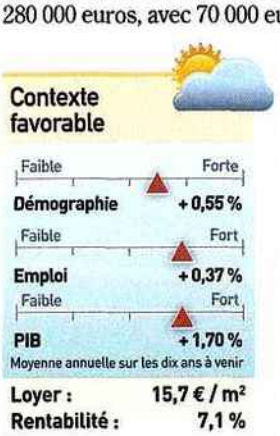
Un écoquartier en cœur de ville. Autour de la gare Saint-Laud, l'écoquartier Gare + est sur le point de naître. Sont prévus 200 à 250 logements et 65 000 mètres carrés de bureaux. En dehors de ce vaste projet, les programmes neufs poussent un peu partout dans la ville. Idem pour les panneaux « à louer »…

Notre avis sur un investissement dans cette ville, compte tenu des prévisions de croissance économique et démographique à long terme.

Argenteuil (95), 2 640 € / m²

sur un an
-4,3 %

Le volume des transactions a baissé de 20 à 30 % en 2012. Toutefois, l'activité est un peu plus dynamique depuis mai dernier. Côté prix, *« plus l'on s'approche de la gare, plus c'est cher »*, souligne Yann Livet, de l'agence Century 21-Promo 95. Les tarifs s'échelonnent entre 260 000 et 340 000 euros pour un pavillon.
Dans le quartier recherché d'Orgemont, une maison avec mansarde de 120 mètres carrés s'est vendue 280 000 euros, avec 70 000 euros de travaux à réaliser.



Plus doux, le prix moyen du mètre carré est de 1 600 euros dans les quartiers du Val d'Argent Sud et Nord, desservis par la gare Val-d'Argenteuil.

Des studios très recherchés. Dans l'ancien, les appartements partent entre 120 000 et 230 000 euros. La demande locative, notamment pour les studios, est à flux tendu. Au centre-ville, près de la gare, Nexity commercialise un programme neuf. Comptez en moyenne 170 000 euros pour un F2 de 40 mètres carrés et 260 000 euros pour un F3 de 63 mètres carrés.

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

MIEUX VIVRE Votre Argent

OCT 13
Mensuel
OJD : 218090

Surface approx. (cm²) : 11072
N° de page : 81

Auxerre (89), 1 500 € / m²

sur un an
-3,4 %

La majorité des vendeurs ne sont pas encore enclins à consentir des rabais. D'où des délais de vente qui s'allongent, avec d'importantes décotes quand les transactions se concrétisent. A l'image d'un F3 de 70 mètres carrés, situé à deux pas du centre-ville. Mis en vente à 128 000 euros, il est parti douze mois plus tard à 105 000 euros, soit 1 500 euros du mètre carré. Alors qu'en centre-ville, le mètre carré est évalué entre 1 600 et 1 800 euros. Pis, à Accolay, à une vingtaine de kilomètres d'Auxerre, le propriétaire d'une maison de 340 mètres carrés a dû rogner 150 000 euros pour trouver preneur à 290 000 euros. A Auxerre même, le prix moyen des maisons oscille entre 160 000 euros, pour des biens avec travaux, et 250 000 euros pour des petits pavillons récents ou anciens rénovés. Les maisons bourgeoises en centre-ville ou dans les très chic avenues Pasteur et Victor-Hugo peuvent atteindre 500 000 euros. Dans le neuf, trop onéreux, les maisons individuelles concurrencent l'habitat collectif. D'ailleurs, en raison d'une faible demande, certains programmes neufs sont bradés, à moins de 2 000 euros le mètre carré. Mais comptez plutôt en moyenne entre 2 400 et 2 500 euros du mètre carré. Ainsi, à Monéteau, à sept kilomètres d'Auxerre, dans le programme Le Clos des Vergers, qui sortira de terre début 2014, un F3 de 85 mètres carrés s'est vendu 212 000 euros. Côté investisseurs, la demande locative reste soutenue, d'autant que les primo-accédants ne parviennent pas à concrétiser leur achat.

Les investisseurs misent sur les F3. Les investisseurs recherchent principalement des F3 en centre-ville. Dans un immeuble rénové des années 1900 un F3 de 65 mètres carrés situé à deux pas du palais de Justice s'est vendu 115 000 euros. L'acquérant en percevra 550 euros par mois en location. *« La rentabilité d'un F3 est plus faible que celle d'un studio, mais les investisseurs recherchent davantage à se constituer un patrimoine immobilier de qualité, avec moins de vacance locative »*, constate Michel Fournier, du réseau Square Habitat. Située en zone C, Auxerre n'est pas éligible au dispositif d'investissement immobilier locatif Duflot, ce qui n'était pas le cas pour son prédécesseur, le Scellier.

Contexte favorable

Démographie	Faible – Forte	+0,47 %
Emploi	Faible – Fort	+0,41 %
PIB	Faible – Fort	+1,50 %

Moyenne annuelle sur les dix ans à venir

Loyer :	9€ / m²
Rentabilité :	7,2 %

Beauvais (60), 1 800 € / m²

sur un an
-4,0 %

« A Beauvais, les biens se vendent quand leur prix est cohérent », assure Romain Sandecki, conseiller à l'agence Century 21 Immobilière Nord Picardie. Depuis un an, le volume de ventes est en recul de 10 à 12 % et le prix moyen enregistre une décote sensible. Les biens les plus recherchés sont les petits produits, type F3 ou F4, aux alentours de 80 000 euros dans les quartiers Argentine, au nord du centre-ville, et Saint-Jean, au sud. Dans un immeuble des années 70, un F4 de 76 mètres carrés s'est vendu 80 000 euros. Le même type de bien en centre-ville se vend 167 000 euros.

Contexte peu favorable

Démographie	Faible – Forte	+0,36 %
Emploi	Faible – Fort	+0,48 %
PIB	Faible – Fort	+1,17 %

Moyenne annuelle sur les dix ans à venir

Loyer :	10,8 € / m²
Rentabilité :	7,2 %

Des maisons de ville accessibles. Envie d'une maison ? Au sud de la ville, à Saint-Esprit, une maison de 93 mètres carrés avec un jardin a été adjugée 157 000 euros. Le bien dispose d'un garage, mais l'électricité est à refaire et la chaudière, à remplacer.

Notre avis sur un investissement dans cette ville, compte tenu des prévisions de croissance économique et démographique à long terme.

Belfort (90), 1 250 € / m²

sur un an
-4,1 %

« La baisse des prix reste contenue, de l'ordre de 4 à 5 % en un an », observe Fabienne Godet, de l'agence du Théâtre franchisée Century 21. Dans les secteurs des quais, au bord de la Savoureuse, du quartier de Vieille-Ville et du « carré » piéton en centre-ville, les prix oscillent entre 1 800 et 2 000 euros le mètre carré. En témoigne un appartement de 96 mètres carrés parti à 190 000 euros. A l'inverse, les prix s'effondrent dans le quartier populaire des Glacis. Ainsi, un 55 mètres carrés en rez-de-chaussée d'un immeuble de 1965 a été vendu 29 000 euros, soit 527 euros le mètre carré !

Contexte peu favorable

Démographie	Faible – Forte	+0,26 %
Emploi	Faible – Fort	+0,21 %
PIB	Faible – Fort	+1,14 %

Moyenne annuelle sur les dix ans à venir

Loyer :	8,6 € / m²
Rentabilité :	8,2 %

Des tarifs identiques en périphérie. A trois kilomètres de Belfort, à Cravanche, comptez, en moyenne, 150 000 euros pour une maison de 80 mètres carrés. Côté neuf, une maison de 62 mètres carrés avec garage est proposée à 158 000 euros dans le programme Les Champs Cerisiers, au sein de l'écoquartier d'Offemont, à trois kilomètres de la ville.

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

MIEUX VIVRE Votre Argent

OCT 13
Mensuel
OJD : 218090

Surface approx. (cm²) : 11072
N° de page : 81

Besançon (25), 1 770 € / m²

sur un an
-3,6 %

« Le prix des biens vieillissants des années 50-70 et hors centre-ville s'effondre de 20 % », estime Jacques Pargny, directeur de l'agence Era Flore Immobilier. Mais, pour ceux situés dans la vieille ville, la tendance est à la stabilité, à 2 000 euros le mètre carré en moyenne. Les quartiers les plus demandés sont attenants au centre-ville : les Chaprais, où le mètre carré s'achète 1 800 euros, suivi de Saint-Claude, où il faut compter 1 600 euros.

Contexte favorable

Démographie	Faible – Forte	+ 0,24 %
Emploi	Faible – Fort	+ 0,67 %
PIB	Faible – Fort	+ 1,55 %

Moyenne annuelle sur les dix ans à venir

Loyer :	9,4 € / m²
Rentabilité :	6,3 %

Un tramway d'est en ouest. A l'ouest, avec sa kyrielle de commerces, Châteaufarine, situé à deux pas de la faculté de médecine et de l'hôpital Jean-Minjoz, est en plein essor. C'est ici, rue Jacques-Prévert, que s'est vendue une maison de 118 mètres carrés datant des années 90, à 255 000 euros. A noter également, l'arrivée du tramway Grand Besançon qui desservira ce secteur fin 2014. Côté neuf, le mètre carré s'achète entre 2 500 et 3 000 euros en moyenne, mais comptez 4 000 euros pour acquérir un appartement dans le programme Dôme Impérial, du promoteur immobilier Seger. Au total, 30 lots de grand standing sortiront de terre en 2015.

Notre avis sur un investissement dans cette ville, compte tenu des prévisions de croissance économique et démographique à long terme.

Vartet / Andia.fr

Stables. **Dans la vieille ville de Besançon, ici la Grande-Rue, les prix stagnent.**

Bordeaux (33), 2 910 € / m²

+2,4 %
sur un an

Bordeaux attire, chaque année, de nouveaux arrivants. *« Les mutations sont nombreuses et beaucoup d'acheteurs arrivent de l'extérieur,* confirme Claudine Harribey, conseillère du réseau OptimHome. *J'ai récemment vendu à des Vendéens, à des Tourangeaux ainsi qu'à des Dijonnais. »* Cette catégorie d'acheteurs, tout comme les ménages bordelais aisés, cherche à se loger dans le centre-ville et ses alentours, notamment dans le « triangle d'or », délimité par le cours Georges-Clemenceau, l'allée de Tourny et le cours de l'Intendance, les Quinconces et le quartier Saint-Pierre. Mais il faut compter, au minimum, 3 500 euros le mètre carré. A quelques rues du centre-ville, le secteur du Jardin public est aussi convoité. C'est ici, rue Ducau, qu'un appartement de bonne facture, en rez-de-chaussée, s'est vendu 335 000 euros pour 110 mètres carrés. Autre quartier prisé : les Chartrons. L'offre y est faible, d'où des prix stables, avec un mètre carré relativement élevé. *« Les familles bordelaises, en quête d'une maison et de tranquillité, se tournent aussi vers les quartiers Caudéran, Saint Seurin-Fondaudège et du Bouscat »*, souligne Valérie Lefort, de l'agence Barnes. Ces secteurs sont très bien reliés au centre-ville, mais le mètre carré y est moins cher. Les acheteurs sont aussi friands, en périphérie, de Mérignac et du centre de Talence, bien desservi par le tramway.

Contexte favorable

Démographie	Faible – Forte	+ 0,78 %
Emploi	Faible – Fort	+ 0,55 %
PIB	Faible – Fort	+ 1,27 %

Moyenne annuelle sur les dix ans à venir

Loyer :	12,2 € / m²
Rentabilité :	5 %

Des échoppes bordelaises prisées. Les portefeuilles plus modestes doivent migrer au sud de la ville, dans les quartiers Nansouty, de la Barrière de Bègles, de la Barrière de Toulouse et Saint-Jean. Ils sont souvent en quête d'une échoppe bordelaise, maisonnette de ville sur un étage. *« Ils recherchent une petite échoppe de 70 mètres carrés, entre 180 000 et 200 000 euros »*, note Jean-Claude Boyer, de l'agence Guy Hoquet-Nansouty. Dans le secteur de la gare Saint-Jean, une maison de 79 mètres carrés avec un jardin est partie à 230 000 euros. Ce quartier est dynamisé par le projet d'aménagement urbain Euratlantique. Tout autour de la gare s'étendra un quartier d'affaires et de logements. Un programme porté par la future ligne TGV Tours-Bordeaux, qui mettra la cité girondine à deux heures de Paris en 2017. *« Si les prix se stabilisent à Bordeaux, la crise est passée par là »*, ressent Jean-Claude Boyer. Les ventes de « confort » – de ceux qui désirent vendre leur logement pour acquérir une surface plus grande – se raréfient, les acquéreurs multiplient les visites, ils sont plus exigeants et seuls les biens évalués au prix du marché partent sans difficulté.

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

MIEUX VIVRE Votre Argent

OCT 13
Mensuel
OJD : 218090

Surface approx. (cm²) : 11072
N° de page : 81

Boulogne-Billancourt (92), 7 110 € / m²

+ 0,9 % sur un an

« Nous avons surtout une clientèle de primo-accédants qui recherchent des petits trois pièces, en dessous de 400 000 euros », constate Jérôme Durand-Ogier, directeur de l'agence Century 21 Jean-Jaurès. Les familles en quête d'un plus grand espace restent attentistes. Côté prix, les écarts se maintiennent entre le nord et le sud. Le mètre carré s'achète 6 100 euros vers le métro Pont-de-Sèvres, mais passe à 9 000 euros dans le nord. Au centre, le secteur Marcel-Sembat est recherché pour ses transports en commun.

Contexte très favorable

Démographie (Faible – Forte)	+ 0,45 %
Emploi (Faible – Fort)	+ 0,60 %
PIB (Faible – Fort)	+ 2,16 %
Moyenne annuelle sur les dix ans à venir	
Loyer :	21,1 € / m²
Rentabilité :	3,5 %

Retour au réel. Le marché se réajuste. Ainsi, un appartement de 77 mètres carrés de bon standing, proche du pont de Billancourt, au sud de la ville, initialement proposé à 547 000 euros, a été cédé à 6 454 euros du mètre carré, soit 50 000 euros de rabais. Toujours au sud, place Jules-Guesde, un 59 mètres carrés est parti à 385 000 euros.

Bourges (18), 1 350 € / m²

sur un an -8,2 %

La préfecture du Cher va franchir le cap des 5 000 étudiants avec l'ouverture, en 2014, de l'Insa, une école d'ingénieurs,, située à deux pas du centre-ville. « *Cela pourrait redynamiser un marché de l'ancien en net recul, de l'ordre de 30 % sur un an* », indique Bruno Lageline, directeur associé de l'agence Immorevente. Côté prix, un appartement de bonne facture s'achète entre 1 800 et 2 000 euros du mètre carré en centre-ville, voire 3 000 euros s'il est d'exception. En revanche, le mètre carré ne dépasse pas 1 300 euros si le bien est à rénover. A l'ouest, autour de l'aéroport, les pavillons se vendent au maximum 170 000 euros.

Contexte défavorable

Démographie (Faible – Forte)	- 0,27 %
Emploi (Faible – Fort)	- 0,49 %
PIB (Faible – Fort)	+ 0,39 %
Moyenne annuelle sur les dix ans à venir	
Loyer :	8,4 € / m²
Rentabilité :	7,4 %

Aménagement du centre-ville. Le projet Avaricum, qui entend dynamiser le centre-ville, regroupera un centre commercial et des logements. L'inauguration est prévue pour 2015, mais les travaux ont pris du retard en raison de la découverte de vestiges gallo-romains.

Frémissements. **Légère reprise à Brest, ici, rue Amerigo-Vespucci, à Kerbonne, un quartier prisé.**

Brest (29), 1 370 € / m²

sur un an -2,0 %

Après une année difficile en volumes de vente dans l'ancien, le marché immobilier breton reprend quelques couleurs. « *Les vendeurs deviennent beaucoup plus raisonnables* », observe Serge Legand, responsable de l'agence Orpi Bretagne Immobilier. Ils doivent s'adapter à des prix en décrue de 20 % ces derniers mois. Les primo-accédants profitent de cette baisse. « *Ils se décident plus vite pour des biens autour de 120 000 euros, mais plus rien ne part au-dessus de 200 000 euros* », constate Serge Legand. A Maison-Blanche, un petit port de plaisance situé à l'ouest de la ville, une maison de 120 mètres carrés s'est négociée avec 50 000 euros de rabais pour partir à 210 000 euros. Toujours à l'ouest, dans le quartier Saint-Pierre, une maison des années 60 s'est vendue 123 000 euros pour 90 mètres carrés.

Contexte peu favorable

Démographie (Faible – Forte)	+ 0,24 %
Emploi (Faible – Fort)	+ 0,38 %
PIB (Faible – Fort)	+ 1,32 %
Moyenne annuelle sur les dix ans à venir	
Loyer :	8,7 € / m²
Rentabilité :	7,6 %

Notre avis sur un investissement dans cette ville, compte tenu des prévisions de croissance économique et démographique à long terme.

Vue sur l'océan à prix modéré. Egalement situé sur la rive droite de la Penfeld, mais plus proche du centre, le quartier Kerbonne reste très recherché. Un pavillon des années 70, de 75 mètres carrés, s'est vendu 120 000 euros. Et un appartement de 75 mètres carrés avec une belle vue sur l'océan est parti à 100 000 euros.

Roignant / Andia.fr

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

MIEUX VIVRE Votre Argent

OCT 13
Mensuel
OJD : 218090

Surface approx. (cm²) : 11072
N° de page : 81

Brive-la-Gaillarde (19), 1 260 € / m²

sur un an
-6,0 %

Quitter la grisaille du Nord, c'est l'une des motivations des acquéreurs qui s'installent à Brive. *« La ville séduit également par ses belles pierres et ses maisons basses »*, affirme Cédric Nado, de l'agence Era Sacha Immobilier. Reste que, depuis 2012, les transactions sont rares. Dans l'ancien, le mètre carré s'achète entre 1 200 et 1 600 euros, mais il se négocie autour des 1 000 euros, voire en dessous, si le bien est à rénover. Ainsi une maison, avec travaux, proche de la rue Jacques-Thibault, à l'ouest de la ville, s'est vendue 103 000 euros. De même, avenue Louis-Pons, au sud de la ville, un immeuble comprenant trois logements, de 130 mètres carrés à rénover, est parti à seulement 106 000 euros.

Hors du centre, peu d'attrait. *« Les acquéreurs veulent se rapprocher du centre-ville historique. Ils sont peu à s'aventurer au-delà des boulevards »*, résume Cédric Nado.

Notre avis sur un investissement dans cette ville, compte tenu des prévisions de croissance économique et démographique à long terme.

Charleville-Mézières (08), 1 230 € / m²

sur un an
-3,8 %

« Faute de pouvoir présenter un apport personnel, les primo-accédants, qui représentaient 20 % de nos transactions, ont déserté le marché depuis début 2012 », déplore Anaïs Carquin, du réseau Laforêt. Plus généralement, les acheteurs restent prudents au regard d'un taux de chômage en hausse dans la préfecture des Ardennes. Côté prix, dans l'ancien, le mètre carré s'achète en moyenne 800 euros pour des biens à rénover, par exemple à Mézières. Il s'établit à 1 300 euros pour des biens en bon état. Dans le centre historique, le mètre carré s'affiche en moyenne à 1 600 euros.

Un air de campagne en ville. Au bord de la Meuse, les acheteurs en quête d'un air de campagne privilégient le secteur Montcy-Saint-Pierre. Ce quartier résidentiel renferme des maisons de caractère. Une maison avec trois chambres de 91 mètres carrés a récemment trouvé preneur à 160 000 euros.

Caen (14), 2 060 € / m²

sur un an
-8,1 %

Après une reprise en 2011, le marché de la cité ducale montre à nouveau des signes de faiblesse depuis l'an dernier. La tendance est à la baisse sur les volumes comme sur les prix. Alors que les secteurs Saint-Gabriel, Saint-Paul et du Jardin des Plantes, à l'ouest, ainsi que ceux des universités et du Nord restent stables – entre 2 000 et 2 400 euros du mètre carré –, les prix des quartiers ouest, tels que Calmette et Saint-Jean-Eudes, sont orientés à la baisse. Le mètre carré s'y négocie entre 1 700 et 1 800 euros. Mais c'est surtout l'état du bien qui fixe sa valeur. *« Un bien ancien, non rénové, avec un ou plusieurs défauts, affiche une décote de 10 à 15 % depuis octobre 2012, tandis que la baisse est de 5 à 8 % pour les biens remis au goût du jour »*, constate Pascal Lottin, gérant de Laforêt. Les jeunes couples, en quête d'une maison à moins de 200 000 euros, recherchent du côté de Saint-Paul et de Saint-Gabriel. Dans ce dernier secteur, une maison de 80 mètres carrés avec terrain a été achetée 166 000 euros. Une autre de 64 mètres carrés avec sous-sol est partie à 139 000 euros. Son acquéreur a dû toutefois réaliser des travaux pour 25 000 euros. En hypercentre, rue de Bernières, un appartement F2 de 58 mètres carrés s'est vendu 105 000 euros, avec 15 000 euros de travaux. Les investisseurs, moins nombreux, misent davantage sur des biens anciens à rénover en vue de défiscaliser. *« Un F2 acheté 110 000 euros peut procurer une rentabilité nette de 6 % »*, affirme Pascal Lottin. Malgré une baisse, les prix du neuf restent très élevés, la fourchette se situant entre 3 200 et 3 500 euros le mètre carré.

Des alentours prisés. La rive droite de l'Orne est plus délaissée. Allée des Fleurs, le mètre carré est estimé à 2 200 euros en moyenne ; il passe sous la barre des 1 800 euros du mètre carré à moins d'un kilomètre, place de la Demi-Lune. En outre, les acheteurs n'hésitent pas à s'éloigner du centre-ville pour payer moins de taxe foncière, très élevée à Caen. Ils recherchent un bien en proximité de rocade, en priorité à Mondeville ou à Colombelles. Viennent ensuite les communes de Giberville et de Démouville, à l'est, et de Biéville-Beuville, au nord. A Giberville, comptez 165 000 euros pour une maison de 90 mètres carrés. A Biéville-Beuville, une maison des années 2000 de 127 mètres carrés coûte 255 000 euros, alors qu'elle en valait 290 000 en 2008.

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

MIEUX VIVRE Votre Argent

OCT 13
Mensuel
OJD : 218090

Surface approx. (cm²) : 11072
N° de page : 81

Clermont-Ferrand (63), 1 670 € / m²

+2,7 % sur un an

Les vendeurs n'ont toujours pas compris que certains logements ne se vendent plus en 2013 comme en 2012, déplorent les agents immobiliers clermontois. Et tous le constatent, les vendeurs préfèrent retirer leurs biens de la vente plutôt que de perdre de l'argent. De fait, le marché immobilier cette année reste morose, mais a repris quelques couleurs depuis avril dernier. *« Les mutations, notamment chez Michelin – premier employeur local – ont dopé le marché »*, indique Jérôme Marion, du réseau OptimHome. Les cadres aisés se tournent vers le centre-ville où le mètre carré s'établit, en moyenne, autour de 2 100 euros. De leur côté, les jeunes actifs au budget plus limité s'installent au nord-est du centre-ville, dans le vieux Montferrand, de plus en plus recherché. Relié en cinq minutes au centre-ville par le tramway, ce quartier abrite également le nouvel hôpital Estaing et l'Ecole supérieure de commerce (ESC). Fin 2013, le nouvel hôtel de la région Auvergne y sera inauguré, à proximité du musée d'Art Roger-Quilliot, installé le long du boulevard Léon-Jouhaux. Dans le vieux Montferrand, le prix moyen au mètre carré oscille entre 1 600 et 1 800 euros pour des biens de bonne facture et chute en cas d'importants travaux de rénovation. Dans une résidence des années 60, des primo-accédants ont déniché un appartement de 81 mètres carrés nécessitant 30 000 euros de travaux pour 87 000 euros. Ils ont aussi profité des taux d'emprunt immobilier très bas, en obtenant 3,20 % sur vingt ans avec *« juste de quoi payer les frais de notaire »*, précise Corinne Baron, directrice de l'agence Montferrand Immobilier.

Contexte peu favorable

	Faible	Forte	
Démographie		▲	+0,47 %
	Faible	Fort	
Emploi		▲	+0,23 %
	Faible	Fort	
PIB		▲	+1,11 %

Moyenne annuelle sur les dix ans à venir

Loyer : 9,9 € / m²
Rentabilité : 7,1 %

Chamalières, une commune cotée. A trois kilomètres à l'ouest de Clermont-Ferrand, les prix grimpent dans la petite ville de Chamalières, qui abrite notamment l'imprimerie de la Banque de France. A l'image d'un appartement de 42 mètres carrés vendu 100 000 euros. Pour trouver des prix plus modérés, cap à l'est, à 30 minutes en voiture. A Thiers, une maison en plein centre-ville de plus de 400 mètres carrés est partie à 311 000 euros. Et si vous souhaitez investir dans le neuf, le projet du Grand Carré de Jaude, situé sur la place éponyme de Clermont-Ferrand, est très attendu. Construit par Eiffage, il comprendra, entre autres, un centre commercial, des logements, des bureaux ainsi qu'une résidence étudiante. Comptez 4 500 euros le mètre carré alors que le prix moyen se situe, lui, à 3 000 euros. Dans le neuf, les prix ont reculé d'environ 10 % depuis 2010.

Créteil (94), 3 380 € / m²

+0 % sur un an

Malgré un ajustement des prix redonnant un peu de pouvoir d'achat aux acquéreurs, l'heure n'est pas à l'euphorie. *« Depuis 2012 – une année très difficile –, le volume de ventes a diminué »*, note Eric Bijaoui, de l'agence Century 21 Immobilière du Village. Dans le vieux Créteil, un secteur très recherché, les prix se maintiennent à 3 500 euros le mètre carré. Vient ensuite le quartier pavillonnaire du Halage, où le mètre carré coûte plus de 3 500 euros. *« Plus l'on s'approche de Maisons-Alfort, plus le prix monte »*, souligne Eric Bijaoui. Dans ce secteur, un appartement de 61 mètres carrés s'est vendu 241 000 euros. Plus au sud, le quartier de la Préfecture est moins cher. Dans un immeuble des années 70, un F3 de 68 mètres carrés a trouvé preneur à 230 000 euros.

Contexte favorable

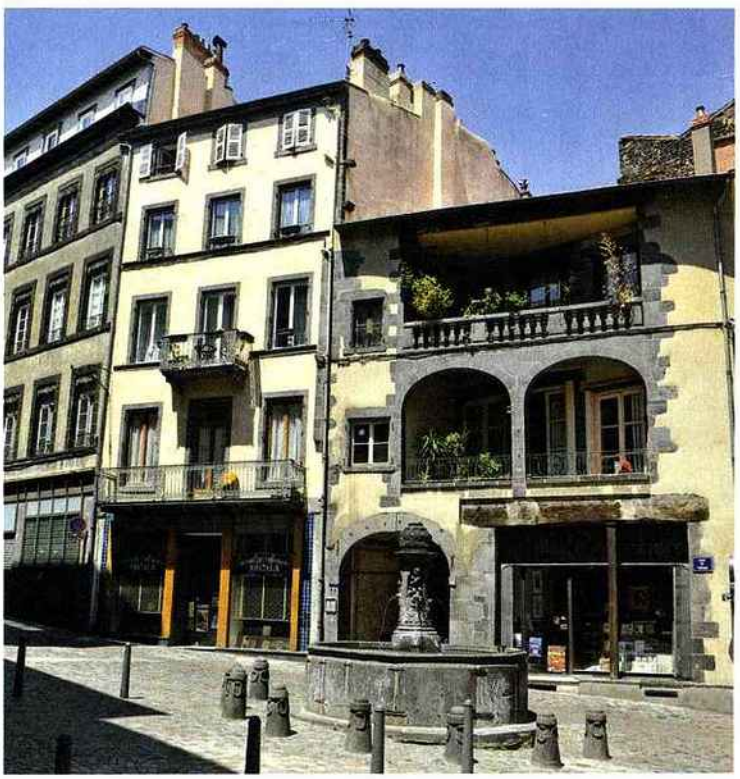
	Faible	Forte	
Démographie		▲	+0,40 %
	Faible	Fort	
Emploi		▲	+0,29 %
	Faible	Fort	
PIB		▲	+1,77 %

Moyenne annuelle sur les dix ans à venir

Loyer : 15,3 € / m²
Rentabilité : 5,4 %

Notre avis sur un investissement dans cette ville, compte tenu des prévisions de croissance économique et démographique à long terme.

Investissement locatif. Avec ses nombreuses universités et ses hôpitaux, Créteil connaît une demande locative soutenue. Un deux pièces de 36 mètres carrés se loue, en moyenne, 620 euros hors charges.



Reprise. **Les cadres clermontois investissent le centre-ville, ici la rue du Terrail.**

Lafabregue / Andia.fr

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

MIEUX VIVRE Votre Argent

OCT 13
Mensuel
OJD : 218090

Surface approx. (cm²) : 11072
N° de page : 81

Dijon (21), 2 130 € / m²

sur un an **-2,1 %**

« Depuis le début de l'année, les vendeurs sont revenus à la raison », constate Dominique Rouffiandis, gérant de l'agence Guy Hoquet. Les endroits les plus recherchés restent le centre historique, les quartiers Victor-Hugo, Montchapet à l'ouest, la Toison-d'Or au nord et le parc de la Colombière au sud. Dans ces secteurs, les prix oscillent entre 2 300 et 2 500 euros le mètre carré pour des biens « classiques ». Pour les biens exceptionnels, comptez plutôt 2 700, voire 2 900 euros. Ainsi, rue Meyerbeer, dans le quartier chic de Montchapet, un appartement de bonne facture de 104 mètres carrés dans une copropriété des années 80 est parti au prix affiché, soit 305 000 euros. Quant aux maisons bourgeoises, début de XX[e] siècle, elles se vendent dans ce quartier, en moyenne, 450 000 euros. Non loin de là, rue Montmartre, un 71 mètres carrés dans un immeuble des années 70 s'est vendu 140 000 euros, soit 1 900 euros le mètre carré, en raison des travaux de rafraîchissement à prévoir. Au nord de la ville, quartier de la Maladière, les tarifs se font plus doux, 2 000 euros le mètre carré en moyenne. Les prix dégringolent derrière la gare, dans la cité de la Fontaine-d'Ouche, où le mètre carré ne dépasse pas 1 000 euros.

Attention, *« les immeubles des années 50 et 60 sans balcon ni ascenseur sont en perte de vitesse, en raison de leur faible performance énergétique »*, prévient un agent immobilier.

L'atout étudiants. *« Les investisseurs semblent avoir déserté »*, constate Adrien Allez, de Guy Hoquet. Toutefois, les parents d'étudiants misent sur des studios de 20 ou 30 mètres carrés, qu'ils achètent entre 55 000 et 75 000 euros. Emplacements stratégiques : les boulevards de l'Université, Gabriel ou encore la rue de Mirande. A la fin des études de leurs enfants, ils les louent facilement entre 300 et 400 euros par mois, avec une rentabilité de 6 ou 7 %. Autre valeur sûre pour l'investissement locatif : la rue de la Liberté, en plein centre-ville, récemment rendue aux piétons, un secteur commerçant très prisé des étudiants et des jeunes actifs.

Evreux (27), 1 670 € / m²

sur un an **-7,8 %**

« Les vendeurs commencent à ajuster spontanément leur prix de vente, observe Patrick Barbier, directeur de l'agence Laforêt Immobilier. *Il faut dire qu'ils n'ont plus le choix, tant les acheteurs sont rares. »* Les prix restent toutefois à un niveau élevé en comparaison avec le budget des Ebroïciens dont le ticket moyen ne dépasse pas 200 000 euros. Ce que recherchent les acheteurs : un bien avant tout en bon état. Dans le centre-ville et les quartiers centraux tels que Navarre ou Saint-Michel, le mètre carré s'achète entre 1 700 et 1 900 euros. Pour les maisons, les prix varient, selon le type de bien, entre 150 000 et 350 000 euros.

En périphérie, le marché est à l'arrêt. Dans les villages environnants, à Angerville-la-Campagne ou encore à Guichainville, le mètre carré ne dépasse pas 1 700 euros. Un pavillon avec trois chambres coûte entre 180 000 et 200 000 euros. *« Au-delà de dix kilomètres, les ventes sont très difficiles »*, confirme Patrick Barbier. Et d'ajouter : *« Idem pour le neuf en général, ce marché est sinistré. »*

Notre avis sur un investissement dans cette ville, compte tenu des prévisions de croissance économique et démographique à long terme.

Evry (91), 2 000 € / m²

+ 0 % sur un an

Les acquéreurs sont ici en position de force. Les vendeurs doivent se plier à leur budget moyen, entre 150 000 et 160 000 euros. Les acheteurs en quête d'un appartement en milieu urbain, proche des transports, peuvent se tourner vers Evry Ville-Nouvelle. Pour un F3, comptez autour de 150 000 euros. C'est là que l'agence Era a vendu un pavillon de 120 mètres carrés à 299 000 euros. Autre secteur recherché, Evry-Village où un F3 de 63 mètres carrés s'est récemment vendu 130 000 euros.

Sion, loin de l'agitation de la ville. En quête de tranquillité, cap sur le secteur Sion, au nord, du côté de la gare de Grand-Bourg. *« C'est un secteur moins urbanisé où l'on peut dénicher de beaux appartements aux alentours de 170 000 euros et des maisons à 300 000 euros »*, indique Charlie Dupont, de l'agence Era. Pour des prix plus modérés, direction le quartier populaire des Pyramides. Un appartement de 83 mètres carrés est récemment parti à 114 000 euros.

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

MIEUX VIVRE Votre Argent

OCT 13
Mensuel
OJD : 218090

Surface approx. (cm²) : 11072
N° de page : 81

Grenoble (38), 2 350 € / m²

sur un an **-3,5 %**

Avec Europole, important quartier d'affaires, et les nombreux établissements d'enseignement supérieur de renom international, le marché immobilier grenoblois reste dynamique. L'hypercentre affiche un mètre carré autour de 3 500 euros, voire 4 500 euros dans les quartiers récents de la Caserne-de-Bonne et d'Europole, où le neuf est prépondérant.

Contexte favorable

	Faible	Forte
Démographie		+ 0,62 %
Emploi	Faible	Fort + 0,60 %
PIB	Faible	Fort + 1,68 %

Moyenne annuelle sur les dix ans à venir

Loyer : 12 € / m²
Rentabilité : 6,12 %

A l'ouest de la ville, à la Capuche, un investisseur a acheté 150 000 euros un F3 de 62 mètres carrés qu'il loue 600 euros par mois.

Pour les maisons, visez le sud-est. Au sud, dans le secteur populaire de la Villeneuve, les primo-accédants peuvent acheter un F4 de 80 mètres carrés pour 75 000 euros. Rares à Grenoble, *« les maisons se dénichent plutôt dans le sud-est, comme à Saint-Martin-d'Hères, qui abrite le campus universitaire »*, souligne Amélie Debarnot, responsable de l'agence Victor-Hugo. Celle-ci a récemment vendu une maison de 255 mètres carrés pour 316 000 euros.

La Rochelle (17), 3 500 € / m²

+ 1,3 % sur un an

Si le volume de ventes a diminué depuis l'an dernier, cela reste sans trop d'incidence sur les prix. Dans l'hypercentre où se trouvent des hôtels particuliers et des immeubles de pierre blanche, comptez entre 3 000 et 4 000 euros le mètre carré. Les investisseurs recherchent des petites et moyennes surfaces face au port, un emplacement considéré comme une valeur sûre.

Contexte très favorable

	Faible	Forte
Démographie		+ 0,82 %
Emploi	Faible	Fort + 0,82 %
PIB	Faible	Fort + 1,78 %

Moyenne annuelle sur les dix ans à venir

Loyer : 14,5 € / m²
Rentabilité : 4,9 %

A proximité du port, un appartement ancien rénové de 40 mètres carrés s'est vendu 124 000 euros. Dans le secteur de Fétilly, proches du centre-ville, une maison rénovée de 80 mètres carrés est partie pour 220 000 euros. *« On revient à des prix plus raisonnables »*, estime Gilles Desvallois, du réseau Orpi.

Baisse de prix en première couronne. A la sortie de la rocade, les prix affichent un recul de 5 à 10 %. A L'Houmeau, à dix minutes en voiture de La Rochelle, une maison des années 30 de 140 mètres carrés en centre-bourg a trouvé preneur pour 285 000 euros.

Le Havre (76), 1 950 € / m²

+ 1,6 % sur un an

Après une année 2012 marquée par une chute des transactions de 15 % dans l'ancien, le marché havrais reste bloqué. *« La baisse des ventes est encore plus sensible en 2013, en recul de 50 % par rapport à 2012 »*, s'inquiète Stéphane Marchais, directeur de l'agence Dominique Muller Immobilier. Les acquéreurs potentiels sont encore plus tétanisés que l'an dernier. *« Ils calculent tout, comme la taxe foncière, très chère au Havre. Angoissés par l'incertitude des lendemains, ils n'osent pas prendre de décisions »*, ajoute Stéphane Marchais. Il faut dire que les prix de la pierre restent trop élevés. Selon les agents immobiliers interrogés, le recul des prix de nombreux logements est encore insuffisant pour coller au budget des primo-accédants, situé, en moyenne, entre 150 000 et 200 000 euros. Cette enveloppe financière ne leur permet pas de s'installer en centre-ville du Havre, dans le quartier Perret, classé au patrimoine mondial de l'Unesco depuis 2005, où le mètre carré se vend autour de 2 200 à 2 500 euros. Mêmes tarifs, à proximité, dans le secteur Saint-Michel et des Gobelins.

Des prix plus modérés à l'est de la ville. Pour les budgets plus limités, direction le secteur René-Coty ou le quartier Danton-Rond-Point, sur l'axe Joffre-Briand. Dans ce dernier quartier, plus populaire, le mètre carré évolue entre 1 700 et 1 850 euros. En témoigne un appartement de 57 mètres carrés vendu 104 000 euros. *« C'est un secteur en pleine mutation. La place Danton va être totalement réhabilitée »*, précise Nicolas Lecointre, de l'Agence du Palais-Orpi. Celle-ci doit accueillir des logements, des bureaux et des zones piétonnes. C'est aussi un quartier recherché des investisseurs qui défiscalisent en rénovant des appartements anciens d'avant-guerre. Plus à l'ouest, dans le quartier Côte-Est-Soquence, le mètre carré s'achète, en moyenne, entre 1 700 et 2 000 euros. C'est là, rue Marcel-Ducarteron, que s'est vendue une maison de 92 mètres carrés pour 156 000 euros. Même prix plus au nord, dans le quartier de Sainte-Cécile. Comme plusieurs secteurs de la ville haute, il bénéficie depuis décembre dernier du tramway qui permet de gagner le centre-ville et de revoir la mer… en quelques minutes.

Contexte défavorable

	Faible	Forte
Démographie		+ 0,02 %
Emploi	Faible	Fort - 0,37 %
PIB	Faible	Fort + 0,53 %

Moyenne annuelle sur les dix ans à venir

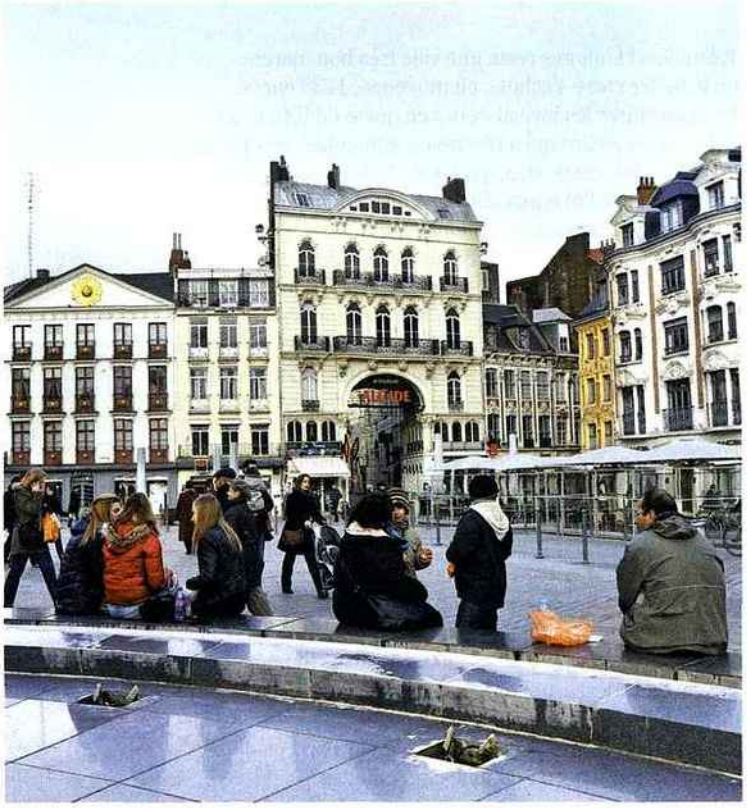
Loyer : 10,8 € / m²
Rentabilité : 6,6 %

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

MIEUX VIVRE Votre Argent

OCT 13
Mensuel
OJD : 218090

Surface approx. (cm²) : 11072
N° de page : 81



Universitaire. Les biens du Vieux-Lille, ici la rue des Vieux-Murs, se louent facilement aux étudiants.

Le Mans (72), 1 380 € / m²

sur un an **-4 %**

Les prix de l'immobilier manceau figurent parmi les plus accessibles de l'Ouest français. Les acquéreurs cherchent à acheter une mancelle typique du XIXe siècle, entre 160 000 et 300 000 euros. Moins chères, les maisons de ville dites « Leroy-Haricot », du nom de deux maçons devenus promoteurs dans les années 60. Celles-ci se vendent entre 120 000 et 130 000 euros. A Saint-Pavin – un des secteurs les plus recherchés avec Gambetta et les Maillets –, une maison de 82 mètres carrés a été achetée 130 000 euros par un couple de primo-accédants.

Contexte peu favorable

Démographie	Faible – Forte	+0,36 %
Emploi	Faible – Fort	+0,29 %
PIB	Faible – Fort	+1,31 %

Moyenne annuelle sur les dix ans à venir

Loyer :	8,4 € / m²
Rentabilité :	7,3 %

Une bonne rentabilité des F2. Côté appartements, seuls ceux situés dans l'hypercentre présentant de faibles charges suscitent l'intérêt des investisseurs. Un appartement de 42 mètres carrés acheté 60 000 euros se loue 400 euros par mois. La rentabilité attendue tourne à 8 %. Le neuf ? Il s'achète entre 2 500 et 3 000 euros le mètre carré.

Tom / Andia.fr

Notre avis sur un investissement dans cette ville, compte tenu des prévisions de croissance économique et démographique à long terme.

Lille (59), 3 070 € / m²

sur un an **+1,4 %**

Les prix restent plutôt stables malgré une baisse des volumes de 40 % enregistrée dans certaines agences. Les primo-accédants ont disparu d'un marché essentiellement soutenu par la présence des investisseurs. Ces derniers représentent 50 % des ventes selon les professionnels interrogés. Et pour cause, la capitale des Flandres compte de nombreuses universités et écoles d'enseignement supérieur. Les emplacements privilégiés des étudiants restent l'hypercentre et le Vieux-Lille, où le prix du mètre carré oscille entre 3 600 et 4 600 euros. Dans une ancienne maison flamande, un studio de 20 mètres carrés est parti à 92 000 euros. Un bien qui se loue facilement 500 euros par mois. Tout aussi prisés de la population estudiantine, les quartiers Vauban et Cormontaigne, situés à l'ouest, à proximité de l'université catholique. Pour le premier, comptez, en moyenne, entre 4 700 et 5 000 euros le mètre carré pour un studio ; entre 3 400 et 4 400 euros pour le second sur ce même type de bien.

Lifting au sud. Malgré un prix au mètre carré très bas et l'implantation de la faculté de droit et de Sciences-Po, les étudiants comme les acheteurs fuient le quartier Moulins, au sud de Lille, en raison de sa réputation d'insécurité. Des maisons de courée mitoyennes, donnant sur deux rues, s'y vendent 100 000 euros pour une surface de 50 mètres carrés. Pour redorer l'image de ce quartier, la mairie a lancé un vaste programme de réhabilitation. *« Une cliente a fait le pari d'acheter, rue de Maubeuge, un F2 de 64 mètres carrés à 160 000 euros. Elle sait que ce quartier va changer de visage »*, confie Etienne Leclercq, responsable des ventes à l'agence ImmoSens. Mais le projet phare de rénovation urbaine au sud-est de Lille reste Fives-Cail-Babcock, un ancien site industriel en pleine réhabilitation. D'ici à 2022, au cœur du quartier Lille-Fives, 900 logements, 35 000 mètres carrés de bureaux et de commerces, sortiront de terre, *« ainsi que 1 300 places de parking, une piscine, un lycée hôtelier international »*, rapporte le Crédit Foncier. A deux stations de métro du centre-ville, Lille-Fives attire de nombreux étudiants. Un quartier, toutefois, en manque de biens corrects. C'est pourquoi des investisseurs parisiens ont acheté un immeuble de 130 mètres carrés à 257 000 euros, rue Pierre-Legrand, affiché 275 000 euros. Leur projet ? Le découper en chambres meublées haut de gamme de 18 mètres carrés pour étudiants. Ils en espèrent une rentabilité de 9 %.

Contexte peu favorable

Démographie	Faible – Forte	+0,14 %
Emploi	Faible – Fort	+0,35 %
PIB	Faible – Fort	+1,10 %

Moyenne annuelle sur les dix ans à venir

Loyer :	13,5 € / m²
Rentabilité :	5,2 %

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

MIEUX VIVRE Votre Argent

OCT 13
Mensuel
OJD : 218090

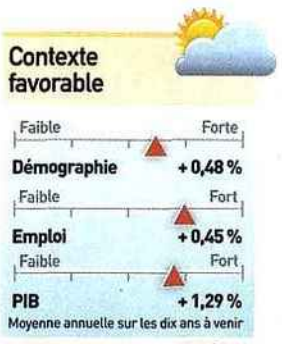
Surface approx. (cm²) : 11072
N° de page : 81

Limoges (87), 1230 €/m²

sur un an
-5,2 %

Après une chute des transactions en 2012, la préfecture de la Haute-Vienne enregistre cette année une baisse des volumes d'environ 10 %. En cause, la disparition du marché des primo-accédants, qui ne bénéficient quasiment plus du prêt à taux zéro dans l'ancien, et les prétentions des vendeurs. *« Elles dépassent de 20 % nos estimations,* indique Marie-José Jeannin, directrice de l'agence Century 21 A.A.I. Immobilier. *A force d'attendre, les vendeurs trop gourmands doivent consentir d'importants rabais. »* Pour preuve, au nord de la ville, dans le secteur du parc Victor-Thuillat, où des petits immeubles des années 70 jouxtent des pavillons, un 65 mètres carrés a été cédé pour 47 000 euros alors que son propriétaire en demandait 70 000 euros.

De bonnes rentabilités à la clé. Situation identique dans le quartier pourtant davantage prisé du Roussillon, au sud-ouest. Une belle villa contemporaine de 150 mètres carrés avec piscine a trouvé preneur à 259 000 euros, alors qu'elle était affichée à 280 000 euros. Même le secteur cossu de Beaupeyrat, à proximité du centre-ville, n'échappe pas à d'âpres négociations : une maison bourgeoise de 450 mètres carrés vient de partir à 750 000 euros alors que son propriétaire en espérait 1,2 million ! Limoges reste une ville très bon marché où le mètre carré s'achète, en moyenne, 1230 euros. De quoi attirer les investisseurs en quête de F2 à louer. Tel ce propriétaire qui a rénové un immeuble, proche de la faculté des sciences, acquis pour 150 000 euros. Il loue six logements 420 euros chacun à des étudiants et de jeunes actifs. Prudence, toutefois, avant de se tourner vers des produits de défiscalisation dans le neuf. *« On a trop construit depuis deux ans. Achetés en défiscalisation, certains biens sont aujourd'hui vacants, ce qui déséquilibre le marché »,* regrette Marie-José Jeannin. Le mètre carré dans le neuf oscille entre 2500 et 3500 euros. Illustration avec un 120 mètres carrés au dernier étage, proche de la mairie, vendu 300 000 euros. Et pour ce qui est de la desserte Poitiers-Limoges en TGV, en raison de l'état des finances publiques, les Limougeauds devront attendre l'horizon 2030-2050 pour gagner Paris en deux heures et Poitiers en quarante-cinq minutes.



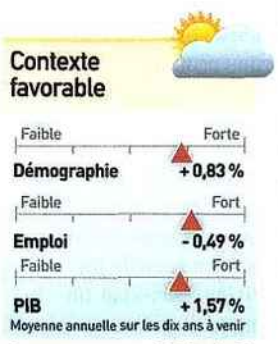
Lyon (69), 3324 €/m²

+2,0 %
sur un an

Après avoir augmenté de 18 % entre 2009 et 2012, les prix stagnent, mais ne baissent pas en raison d'une raréfaction de l'offre. *« Même s'ils sont moins nombreux, plus hésitants, les acquéreurs ont toujours envie d'acheter à Lyon. Et, en tant que deuxième pôle économique de France, la ville reste une valeur sûre pour les investisseurs »,* note Thibault Di Palma, de l'agence Orpi Lyon Part-Dieu. Le VIe arrondissement reste privilégié des investisseurs et le plus cher. Le mètre carré s'achète entre 4500 et 7000 euros. Pour passer sous cette barre, direction le IIIe. Les écarts y sont toutefois importants : entre 2800 euros, dans les quartiers de la Villette et de Maisons-Neuves, et 4500 euros dans des immeubles récents du secteur de la rue de la Buire, qui jouxte le nord du VIIe. Dans un immeuble des années 70, rue Maurice-Flandin, près de la gare de Lyon Part-Dieu, un 66 mètres carrés s'est vendu 216 000 euros à la Villette. De même, la fourchette des prix est large dans le VIIe, de 3000 euros dans le quartier de Gerland, au sud de la ville, à 4000 euros dans les secteurs prisés de Jean-Macé, des quais et de Victor-Basch-Saint-Louis. Sur la place Jean-Macé, l'agence Solvimo a vendu un F3 de 67 mètres carrés dans un immeuble de 2006 pour 246 000 euros. Au sud, au-dessus du stade de Gerland, un acheteur a déboursé 159 000 euros pour un F2 de 49 mètres carrés dans un immeuble des années 90.

Notre avis sur un investissement dans cette ville, compte tenu des prévisions de croissance économique et démographique à long terme.

Plus « bobos », les Ier et IVe arrondissements, autrefois occupés par les canuts, où les bâtis datent surtout du XIXe siècle, avec de belles hauteurs sous plafond. *« On trouve de grands lofts, avec beaucoup de cachet »,* confirme Patrick Arnaud, de l'agence Guy Hoquet. Il y a peu de récent, quelques immeubles des années 50-70 du côté de la rue Chazière, en bas du IVe. Les secteurs les plus demandés restent les pentes et le plateau de la Croix-Rousse. Dans ces arrondissements, comptez, en moyenne, 250 000 euros pour un F3.



La périphérie, pour toutes les bourses. Les primo-accédants sans apport personnel s'installent extra-muros. *« A Saint-Priest ou, encore plus à l'est, à Saint-Laurent-de-Mure, ils peuvent acheter une maison aux alentours de 250 000 euros,* indique Pierre Agniel, gérant des agences Solvimo des VIIe et VIIIe arrondissements. *L'Ouest lyonnais, comme Ecully, Tassin-la-Demi-Lune, reste très coté. »* Un bon compromis : Villeurbanne. Dans un immeuble des années 20, un F5 de 118 mètres carrés s'est vendu 332 000 euros, rue Louis-Becker, proche du centre.

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

MIEUX VIVRE Votre Argent

OCT 13
Mensuel
OJD : 218090

Surface approx. (cm²) : 11072
N° de page : 81

Marseille (13), 2331 €/m²

sur un an
-3,5%

La tendance est à la baisse dans la cité phocéenne. Les quartiers résidentiels restent toutefois épargnés, comme les VII[e] et VIII[e] arrondissements. Entre la rue Paradis et le front de mer, les prix s'envolent, notamment pour les biens situés sur la Corniche. Dans les superbes bâtisses du parc Talabot, avec vue imprenable sur la baie, le mètre carré atteint 8000 euros. Autre quartier qui ne connaît pas la crise, Saint-Barnabé, dans le XII[e] arrondissement, où le prix du mètre carré oscille entre 2600 et 3600 euros, voire 4000 euros pour des biens d'exception. Ses atouts? Son esprit village et le métro mis en service en 2010, permettant de gagner le centre-ville en quelques minutes. Le Vieux-Port, du côté de la mairie, reste aussi une valeur sûre qui se monnaie entre 5000 et 6000 euros le mètre carré. Moins cher, dans le IX[e], le quartier du Cabot affiche un prix médian de 3000 euros le mètre carré dans l'ancien. C'est dans cet arrondissement, à la limite du VIII[e], que le promoteur Ogic construit le programme baptisé La Madrague, livré fin 2015. Au total, 70 logements, du studio au F5, sont proposés à un prix moyen de 3300 euros le mètre carré (TVA déduite). *« Le prix du produit est compatible avec les plafonds de loyers en Duflot. L'investisseur peut attendre une rentabilité de 4 % brut hors avantage fiscal »*, indique Mireille Vernerey, directrice régionale d'Ogic.

Contexte peu favorable

Faible — Forte	Démographie	+ 0,40 %
Faible — Fort	Emploi	+ 0,36 %
Faible — Fort	PIB	+ 1,26 %
Moyenne annuelle sur les dix ans à venir		
	Loyer :	12,6 € / m²
	Rentabilité :	6,4 %

La Joliette et la Capelette en pleine mutation. Le cœur de ville change de visage. Les constructions s'y multiplient, comme l'ambitieux projet Euroméditerranée. Sur 480 hectares, 4000 logements neufs, 6000 logements réhabilités, des bureaux et commerces transformeront le II[e] arrondissement d'ici à 2015. La Joliette, située au début du port autonome, bénéficie déjà des effets de ce lifting. Elle abrite, à la pointe sud, le flambant neuf musée des Civilisations de l'Europe et de la Méditerranée (MuCEM). Dans ce quartier, le promoteur Pitch Promotion commercialise le programme Le Major, à moins de 3700 euros le mètre carré en moyenne. Fin 2015, au sein du quartier ouvrier de la Capelette, dans le X[e], sortira de terre Bleu Capelette, un vaste centre commercial, construit par Icade et Sifer. Dans l'ancien, le prix moyen s'y établit à 2100 euros le mètre carré. Les investisseurs sont nombreux. Et les primo-accédants également, grâce au Chèque Premier Logement. Mise en place par la ville en 2011, *« cette forme de prêt à taux zéro dans l'ancien et dans le neuf a bien boosté nos ventes »*, constate Dominique de Saint-Laurent, responsable de l'agence Era Adequat Immo de la Capelette.

Metz (57), 1800 €/m²

sur un an
-3,7%

Le marché immobilier de la cité lorraine est déprimé. Même le Centre Pompidou-Metz, qui contribue à moderniser l'image de la ville, n'y change rien. Les ventes ont reculé de 30 % dans l'ancien et de 60 % dans le neuf au troisième trimestre 2012, en glissement annuel. A la crise économique s'ajoutent certaines mesures comme la fermeture en 2012 de la base aérienne de Metz-Frescaty. Conséquence : le départ de plus de 6000 militaires et la mise en vente de nombreux biens. Les stocks s'empilent dans les agences, et les premiers touchés sont les appartements énergivores des années 60-70. Tel ce 132 mètres carrés dans la résidence Le Chambord, avec gardien et piscine, dans les hauts de Queuleu, au sud-est, un des secteurs résidentiels les plus recherchés. Affiché à 274000 euros, au prix du marché, il est en vente depuis janvier. En cause, des charges de 594 euros par mois!

Contexte défavorable

Faible — Forte	Démographie	+ 0,09 %
Faible — Fort	Emploi	- 1,23 %
Faible — Fort	PIB	- 0,48 %
Moyenne annuelle sur les dix ans à venir		
	Loyer :	9,5 € / m²
	Rentabilité :	6,3 %

Des agences «sauvées» par les ventes de circonstance. Au sud-ouest, à la Vacquinière, secteur très demandé, *« des maisons qui se vendaient il y a trois ans 1 million d'euros attendent toujours un acquéreur malgré un prix bradé à 750000 euros,* déplore Norbert Kleitz, directeur associé de Century 21 Roth Immobilier. *Ce qui nous sauve, ce sont les achats liés à une naissance, à un divorce ou à un décès. »* Dans le quartier prisé du Sablon, au sud, un appartement de 77 mètres carrés de bonne facture dans une petite copropriété de 1930 a récemment été acheté par un jeune couple avec enfant pour 160000 euros, soit 2078 euros le mètre carré. A l'inverse, dans le quartier populaire de Borny, à l'est, le prix du mètre carré ne dépasse pas 800 euros. Mettis, le nouveau tramway qui sillonnera la ville à l'automne, permettra de désenclaver ce secteur en réhabilitation. La mairie ne lésine pas sur les moyens : la Salle de musiques actuelles, signée par l'architecte de renom Rudy Ricciotti, ouvrira en fin d'année au milieu des tours HLM de Borny.

Déprimé. A Metz, le marché recule, même dans le quartier cossu de la Vacquinière. Ici, la rue Migette.

Bissap / Beipress / Andia.fr

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

MIEUX VIVRE Votre Argent

OCT 13
Mensuel
OJD : 218090

Surface approx. (cm²) : 11072
N° de page : 81

Montauban (82), 1 380 € / m²

sur un an **-3,1 %**

« Les primo-accédants ont disparu du marché. Beaucoup d'entre eux n'ayant pas d'apport, ils n'obtiennent pas de crédit », déplore Nicolas Riquelme, de Century 21. Autre facteur de ralentissement, la raréfaction des investisseurs, notamment en raison de l'instabilité fiscale. Dans le centre, le mètre carré s'achète 1 400 euros et 2 500 euros dans le neuf. *« Les prix restent trop élevés par rapport au budget des acquéreurs »*, selon Frédéric Paris, de Guy Hoquet.

Contexte très favorable

Démographie (Faible – Forte)	+ 0,83 %
Emploi (Faible – Fort)	+ 0,65 %
PIB (Faible – Fort)	+ 1,61 %
Moyenne annuelle sur les dix ans à venir	
Loyer :	**8,2 € / m²**
Rentabilité :	**7,1 %**

L'atout LGV à l'horizon. Les vendeurs pressés doivent donc consentir des rabais. Ainsi, le propriétaire d'une maison de 140 mètres carrés, quartier Beausoleil, à l'est du Tarn, vendue 224 000 euros, a dû rogner 36 000 euros. Mais les perspectives économiques sont bonnes, et on attend pour 2020 la ligne à grande vitesse (LGV) entre Bressols, à sept kilomètres de Montauban, et Paris. Durée du trajet : trois heures.

Montbéliard (25), 1 030 € / m²

sur un an **-0,7 %**

Beaucoup de ménages ont des revenus modestes et peinent à obtenir un crédit, *« malgré un prêt à vocation sociale sans apport, proposé par le Crédit Foncier »*, indique Cindy Claus, manager à l'Agence de la Gare, siglée Century 21. Si les prix sont plutôt stables dans le centre-ville, au minimum 2 000 euros le mètre carré, les tarifs dégringolent dans les quartiers populaires moins demandés. Dans les immeubles collectifs de la Petite-Hollande, un 60 mètres carrés s'achète 50 000 euros, contre 75 000 euros en 2011.

Contexte défavorable

Démographie (Faible – Forte)	+ 0,27 %
Emploi (Faible – Fort)	- 0,82 %
PIB (Faible – Fort)	+ 0,16 %
Moyenne annuelle sur les dix ans à venir	
Loyer :	**8,7 € / m²**
Rentabilité :	**10,1 %**

La Suisse attire les investisseurs. A la frontière suisse, à 25 kilomètres de Montbéliard, un investisseur a déniché une maison ancienne à 180 000 euros nécessitant 80 000 euros de travaux. Son objectif : la diviser en dix logements qu'il espère louer entre 400 et 500 euros par mois. A la clé, une rentabilité de 20 % !

Montpellier (34), 2 610 € / m²

+ 1,2 % sur un an

Malgré une baisse des transactions, le marché reste dynamique et les prix sont plutôt stables dans cette ville qui compte 60 000 étudiants. L'activité est aussi portée par les seniors, nombreux à s'installer pour leur retraite, et les investisseurs, venus de toute la France. Ces derniers misent davantage sur des petites surfaces anciennes dans le centre-ville historique que sur le Duflot. *« Les investisseurs sont freinés par les plafonds de loyers du dispositif »*, note Pierre Heimke, directeur de l'agence Century 21 Saint-Guilhem. Prisé également, le nord de l'agglomération, où sont regroupées les universités. Les studios se vendent entre 80 000 et 90 000 euros pour se louer entre 420 et 450 euros par mois. Comptez entre 115 000 et 135 000 euros pour un F2 de 40 mètres carrés. A louer en colocation pour améliorer la rentabilité. Avec son dédale de ruelles en plein centre historique, le quartier de l'Ecusson reste une valeur sûre, convoitée surtout par les jeunes actifs. Un F3 de 68 mètres carrés, de type haussmannien, s'y est vendu 190 000 euros. Mais le propriétaire a dû consentir un rabais de 20 000 euros.

Maugendre / Andia.fr

Dynamique. Le centre historique de Montpellier, ici, place de la Comédie, attire toujours les investisseurs.

Contexte très favorable

Démographie (Faible – Forte)	+ 1,00 %
Emploi (Faible – Fort)	+ 1,06 %
PIB (Faible – Fort)	+ 1,34 %
Moyenne annuelle sur les dix ans à venir	
Loyer :	**13,5 € / m²**
Rentabilité :	**6,2 %**

Un grand projet urbain. Dans le sud-est de l'agglomération, le secteur Richter se développe. Son atout ? Sa proximité avec les quartiers tendances de Port-Marianne et d'Odysseum, et le projet d'aménagement Oz Montpellier Nature Urbaine, qui devrait sortir de terre en 2017. Pour répondre à l'augmentation de la population (+ 1,3 % par an), ce véritable pari urbanistique offrira des logements individuels, collectifs et un millier d'entreprises dans 200 hectares de verdure. Le tout desservi par la nouvelle gare TGV, mise en service en 2015. De son côté, Port-Marianne est un quartier plein d'avenir qui abrite déjà le nouvel hôtel de ville dessiné par Jean Nouvel. Le prix de l'ancien y oscille entre 2 800 et 3 300 euros le mètre carré. Toujours à l'est, les prix grimpent dans le quartier récent de la Lironde. Un 100 mètres carrés a trouvé preneur à 440 000 euros.

Notre avis sur un investissement dans cette ville, compte tenu des prévisions de croissance économique et démographique à long terme.

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

MIEUX VIVRE Votre Argent

OCT 13
Mensuel
OJD : 218090

Surface approx. (cm²) : 11072
N° de page : 81

Mulhouse (68), 1 170 € / m²

sur un an
-3,6 %

Le marché, déjà touché en 2011, a subi une perte de 5 % en 2012, et la baisse s'est poursuivie cette année. Le mètre carré dans l'ancien oscille entre 1 000 euros pour des biens à rénover et 1 500 euros pour ceux en parfait état en cœur de ville. Grâce à un nouveau plan de circulation, à l'aménagement d'espaces verts et de zones piétonnes, le secteur proche de la gare offre de bonnes opportunités. Rue de la Sinne, un F1 de 34 mètres carrés a été vendu 44 000 euros, pour être loué entre 370 et 420 euros, charges comprises. Même regain plus au nord, autour de la rue Franklin et des avenues de Colmar et Kennedy.

Des biens anciens à rénover. Les investisseurs se tournent aussi vers les quartiers populaires de Vauban, Franklin-Fridolin et Cité-Briand. L'un d'eux a acheté un immeuble des années 20 à rénover entièrement. Son prix ? 130 000 euros pour 210 mètres carrés.

Nancy (54), 1 850 € / m²

sur un an
-3,6 %

Face à un recul des transactions depuis 2012, les acquéreurs ont repris la main. *« Ils n'hésitent pas à faire des offres incisives et les vendeurs se mettent davantage au diapason du marché »*, observe Olivier Bourmance-Say, gérant de l'agence Century 21 OBS Conseil. Accolé au quartier prisé de la vieille ville, où le mètre carré s'achète 2 000 euros dans l'ancien, le faubourg des Trois-Maisons est privilégié des acheteurs au budget plus limité. C'est ici que s'est vendu un appartement de 117 mètres carrés à 200 000 euros.

Du nouveau dans le sud. Le campus Artem ouvrira en 2016, le long de la rue Sergent-Blandan. Le quartier Bonsecours, longé par l'avenue de Strasbourg, sera bientôt relié au centre-ville en moins de dix minutes par un nouveau bus hybride baptisé Stanway. Peut-être de quoi redynamiser ce secteur excentré, où le mètre carré est compris entre 1 700 et 1 900 euros.

Nantes (44), 2 590 € / m²

sur un an
-1,5 %

Si le climat économique morose n'épargne pas l'agglomération nantaise, les acheteurs profitent des taux bas pour sauter le pas. Ils recherchent les quartiers résidentiels proches du centre-ville, surtout au nord-ouest, tels que Procé-Monselet, Sainte-Thérèse, Longchamp, ou encore au sud du quartier Breil-Barberie, du côté des boulevards Schuman et des Américains. Les appartements s'acquièrent entre 2 300 et 3 200 euros le mètre carré, selon les prestations. L'engouement est favorisé par la proximité des transports, des commerces et des écoles. Au nord de la Loire, cours Antonio-Vivaldi, un bien de 86 mètres carrés dans un immeuble récent de très bon standing, à moins de dix minutes à pied du square des Jardins-de-Longchamp, s'est vendu 259 000 euros, soit un peu plus de 3 000 euros le mètre carré. Le quartier de Longchamp attire également les investisseurs. Un F1 de 40 mètres carrés en parfait état avec garage et balcon, parti à 91 000 euros, se loue 500 euros par mois. Un F2 ancien de 30 mètres carrés, en plein centre-ville, rue Léon-Blum, s'est vendu 94 000 euros. Il est loué 450 euros par mois, hors charges. Les appartements de trois ou quatre pièces du centre-ville constituent un marché porteur pour les familles, qui recherchent aussi les maisons proposées entre 350 000 et 600 000 euros, notamment dans les quartiers Saint-Félix et Saint-Pasquier. A vingt minutes à pied du centre, rue Paul-Bellamy, une maison de 170 mètres carrés nécessitant quelques travaux a été vendue 395 000 euros.

Forte décote loin du centre. Si les prix restent plutôt stables dans les quartiers centraux, certains professionnels enregistrent des baisses sur les secteurs plus excentrés. *« Au nord, autour de la route de Rennes, les maisons s'achètent entre 240 000 et 280 000 euros, contre 300 000 euros en 2011 »*, constate Mickaël Marchand, chez Guy Hoquet. La décote est plus importante à l'extérieur des boulevards. A Orvault, dans le quartier populaire du Bois-Saint-Louis, à quatre kilomètres de l'hypercentre, les prix décrochent. *« Alors qu'ils se vendaient plus de 100 000 euros en 2011, les appartements dans les grandes copropriétés des années 60-70 partent difficilement à 75 000 euros »*, indique Mickaël Marchand. De même, dans le secteur du parc de la Chézine, à Saint-Herblain, comptez 10 à 15 % de baisse.

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

MIEUX VIVRE Votre Argent

OCT 13
Mensuel
OJD : 218090

Surface approx. (cm²) : 11072
N° de page : 81

Nice (06), 3 690 € / m²

sur un an **-0,9 %**

Malgré un recul de 30 % des ventes depuis un an, les prix restent plutôt stables. Et, dans le centre, ils font le grand écart : de 3 200 euros le mètre carré dans le secteur populaire proche de la basilique Notre-Dame-de-Nice et de la gare, à 7 000 euros dans le fameux « carré d'or », délimité par le boulevard Victor-Hugo, la zone piétonne et l'illustre place Masséna.

Contexte favorable

	Faible	Forte
Démographie		+0,53 %
	Faible	Fort
Emploi		+0,67 %
	Faible	Fort
PIB		+1,67 %

Moyenne annuelle sur les dix ans à venir

Loyer : 14,5 € / m²
Rentabilité : 4,7 %

La French Riviera ne connaît pas la crise. Les prix du mètre carré s'envolent dans le mont Boron, dont le parc forestier de 57 hectares surplombe la Méditerranée. Ils se négocient entre 7 000 et 10 000 euros. *« Ce quartier attire toujours la clientèle internationale »*, précise Benjamin Mondou, directeur de Century 21 Lafage Transactions, qui enregistre une baisse des volumes de seulement 3 %. L'agence Côte d'Azur Sotheby's a vendu des appartements entre 25 000 et 40 000 euros le mètre carré dans le palais Maeterlinck.

Niort (79), 1 300 € / m²

sur un an **-3,3 %**

Les prix se dégradent de 5 à 10 % selon les agents immobiliers interrogés. *« La baisse est encore plus prononcée entre 5 et 15 kilomètres de Niort »*, précise Patrick Russet, du réseau Guy Hoquet. Au nord-ouest du centre-ville, dans les quartiers de Sainte-Pezenne et Surimeau, et au sud, à Saint-Florent, les primo-accédants peuvent trouver leur bonheur à moins de 150 000 euros.

Contexte favorable

	Faible	Forte
Démographie		+0,32 %
	Faible	Fort
Emploi		+0,43 %
	Faible	Fort
PIB		+1,43 %

Moyenne annuelle sur les dix ans à venir

Loyer : 8,8 € / m²
Rentabilité : 8,12 %

« Le marché niortais se prête très bien à l'accession à la propriété. Les primo-accédants disposent d'un budget moyen de 100 000 à 120 000 euros », indique Patrick Russet. Ils recherchent des pavillons des années 60-70.

Des maisons à rénover. Ceux qui veulent acheter pour rénover pourront dénicher une maison proche du centre-ville. Comme celle de 85 mètres carrés datant des années 20-30, place de la Brèche. Elle a été vendue 67 000 euros, les travaux sont estimés à 30 000 euros.

Nîmes (30), 1 700 € / m²

sur un an **-4,3 %**

Si les prix restent stables pour les maisons à moins de 200 000 euros, ceux des grandes villas à plus de 300 000 euros ont baissé d'environ 5 à 10 %. Globalement, le volume des ventes a reculé de 20 % l'an dernier. Les quartiers proches du centre-ville, autour des Jardins de la Fontaine et de la place de la Révolution, restent les plus demandés. Les maisons s'y vendent environ 2 200 euros le mètre carré. Comme dans le quartier du Castanet, à l'ouest du centre. Une maison de 90 mètres carrés des années 80 a été achetée 198 000 euros par des primo-accédants.

Contexte peu favorable

	Faible	Forte
Démographie		+0,74 %
	Faible	Fort
Emploi		+0,39 %
	Faible	Fort
PIB		+0,76 %

Moyenne annuelle sur les dix ans à venir

Loyer : 10,1 € / m²
Rentabilité : 7,1 %

De bonnes affaires dans le centre historique. On peut y trouver un appartement à 1 500 euros le mètre carré, sans terrasse ni parking. Mais comptez 1 900 euros dans le quartier de la gare, proche du centre, dans des résidences offrant ces commodités, ainsi qu'à Vacquerolles et son golf, au nord-ouest de Nîmes.

Notre avis sur un investissement dans cette ville, compte tenu des prévisions de croissance économique et démographique à long terme.

Orléans (45), 2 000 € / m²

sur un an **-3,8 %**

Les secteurs du centre-ville, de Dunois et de Carmes-Madeleine, et, rive gauche, de Saint-Marceau, restent prisés. Comptez entre 200 000 et 350 000 euros pour une maison. Mêmes tarifs à Olivet, au sud d'Orléans, et, au sud-est, à Saint-Denis-en-Val. Leur charme rural séduit les acquéreurs. Orléans attire toujours les investisseurs, surtout pour les F2 et F3.

Contexte favorable

	Faible	Forte
Démographie		+0,62 %
	Faible	Fort
Emploi		+0,50 %
	Faible	Fort
PIB		+1,38 %

Moyenne annuelle sur les dix ans à venir

Loyer : 11 € / m²
Rentabilité : 6 %

Tel ce F2 neuf de 48 mètres carrés à Saint-Marceau : acheté 161 000 euros, il est loué 520 euros par mois hors charges. Rentabilité attendue : 3,8 %.

La proche banlieue plus abordable. Les quartiers pavillonnaires de Saint-Jean-de-la-Ruelle, à peine à 4 km à l'ouest d'Orléans, et de Saran, à moins de 7 km au nord, sont plus abordables. Des biens de 80 à 120 mètres carrés sont vendus entre 170 000 et 250 000 euros. A Saran, rue Renée-Delattre, un pavillon de 91 mètres carrés en bon état a été acheté 180 000 euros.

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

MIEUX VIVRE Votre Argent

OCT 13
Mensuel
OJD : 218090

Surface approx. (cm²) : 11072
N° de page : 81

Paris (75), 8 260 € / m²

+0,1 % sur un an

La qualité sinon rien. Comme les provinciaux, les Parisiens ont décidé de ne plus acheter n'importe quoi à n'importe quel prix. « *Désormais, les acheteurs ne se positionnent que sur un seul type de produit : le bien sans défaut, correspondant à leurs besoins, mais aussi à ceux de leurs éventuels repreneurs, le tout dans un environnement sécurisé,* indique Nathalie Naccache, responsable des agences Century 21 Fortis Immo des Ier, IIe et IIIe arrondissements de Paris. *Pour ce type de bien, les acquéreurs sont prêts à payer cher, si le produit est au bon prix.* » Rares, les petites surfaces, convoitées par les investisseurs, certes moins nombreux, s'arrachent toujours à prix d'or. Tel ce studio de 23 mètres carrés, rue de la Michaudière, non loin des grands boulevards, vendu 10 500 euros le mètre carré. Ou encore, près de Beaubourg, dans le IVe arrondissement, un studio de 18 mètres carrés vendu 13 000 euros le mètre carré.

Contexte favorable

	Faible	Forte	
Démographie		▲	+0,17 %
	Faible	Fort	
Emploi		▲	+0,29 %
	Faible	Fort	
PIB		▲	+1,79 %

Moyenne annuelle sur les dix ans à venir

Loyer : 24,1 € / m²
Rentabilité : 3,5 %

De même, les belles chambres de bonne trouvent toujours preneur, malgré la récente taxe sur les micrologements fixant un loyer maximal. Dans un immeuble haussmannien du Ve arrondissement, près de la place Monge, une chambre de 9 mètres carrés en excellent état est partie à 110 000 euros. Pour ces petites surfaces à louer, les acquéreurs attachent moins d'importance aux défauts que pour les grands appartements familiaux et les F2, recherchés des jeunes actifs. Il faut dire que le prix moyen à Paris s'établit à 8 260 euros. Cela représente un engagement financier important, frôlant 500 000 euros pour un 50 mètres carrés. Dans ces conditions, ceux qui peuvent encore passer à l'acte sont devenus de plus en plus exigeants. Et, surtout, de plus en plus rares.

Un volume de ventes en baisse dans tout Paris.

« *Que ce soient les VIIe, XVIe ou encore le XVe, tous les arrondissements accusent le coup* », résume Roger Abecassis, directeur du groupe Consultants Immobilier. Les biens ont tendance à voir leur prix fondre. « *Dans toutes nos agences partenaires, le stock a augmenté. 10 000 biens à la vente sont en stand-by dans la capitale* », s'inquiète Guillaume Brochut, fondateur de Wall-Market.com, première plate-forme Internet dédiée à l'immobilier parisien. Parmi eux, des appartements mal situés, à rénover, sans luminosité, sans ascenseur, en rez-de-chaussée ou en premier étage, bruyants. Ils ont perdu de 5 à 15 % de leur valeur. Et malgré une baisse de prix, ils restent délaissés. Tel un appartement en plein cœur du quartier Montorgueil, à cheval entre les Ier et IIe arrondissements. Sombre

Beaucardet / Andia.fr

Significatif. Les prix s'ajustent dans toute la capitale, y compris dans le très chic XVIe arrondissement. Ici, les rues Goethe et Georges-Bizet.

et sans ascenseur, il attend toujours un acquéreur. Son propriétaire actuel n'en veut « que » 8 000 euros le mètre carré, alors que le prix moyen, dans ce secteur, s'établit autour de 10 000 euros. « *La baisse des prix n'est pas encore un élément déterminant pour vendre un bien avec des défauts, mais ça peut le devenir prochainement* », souligne Nathalie Naccache. Même constat dans le XVIIIe arrondissement. « *Les appartements sans défaut résistent mais, pour le reste, les vendeurs qui n'appliquent pas de décote ne sont pas près de voir leur argent* », note Brice Moyse, directeur du groupe Immopolis. « *Heureusement, les vendeurs commencent à s'ajuster, les prix exagérés sont plus rares, mais il y en a toujours* », remarque-t-il. Rue Berthe, un appartement de 84 mètres carrés sans ascenseur, avec vue sur tout Paris, affiché au départ 1,2 million, s'est négocié 905 000 euros ! Un appartement de 69 mètres carrés à rénover, près du cimetière Montmartre, s'est vendu 520 000 euros. Dans les quartiers moins prisés, les propriétaires doivent aussi revoir leur prétention à la baisse. C'est le cas du XVIIe, vers l'avenue Guy-Môquet, ou du XIIIe, côté avenue de Choisy, boulevard Masséna et rue du Chevaleret. « *Dans ces secteurs, les acheteurs sont rares et d'autant plus vigilants sur le prix car le défaut ne peut pas être compensé par l'emplacement* », explique Guilhem Struyve, de l'agence Laforêt Monge. Mais les Notaires de Paris et les leaders des réseaux d'agences immobilières refusent toujours de croire à une future sévère correction des prix parisiens. Une chose est sûre : les acheteurs ont aujourd'hui la main à Paname !

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

MIEUX VIVRE Votre Argent

OCT 13
Mensuel
OJD : 218090

Surface approx. (cm²) : 11072
N° de page : 81

Pau (64), 1690 €/m²

sur un an **-5,5 %**

La qualité du bien : un critère déterminant pour les acheteurs. En conséquence, les résidences des années 70, situées notamment dans le quartier excentré de l'hôpital, partent difficilement au profit des résidences plus récentes. Elles sont nombreuses dans le centre-ville, autour du boulevard des Pyrénées ou de l'avenue Trespoey, un peu plus à l'est. Les appartements s'échangent entre 2000 et 2500 euros le mètre carré. Egalement prisées, les maisons à Billère et Lescar, respectivement à 3 et 8 kilomètres, partent entre 200000 et 250000 euros.

Contexte peu favorable

	Faible	Forte	
Démographie		▲	+0,78 %
	Faible	Fort	
Emploi		▲	+0,61 %
	Faible	Fort	
PIB		▲	+0,98 %

Moyenne annuelle sur les dix ans à venir

Loyer :	10,4 € / m²
Rentabilité :	7,3 %

Des investisseurs moins présents. Pour louer des biens à l'année, les investisseurs misent sur le centre-ville ou la proximité avec les facultés, comme l'allée de Morlaàs. Ils peuvent espérer une rentabilité brute de 5 à 8%. Par exemple, un appartement de 47 mètres carrés s'est vendu 120000 euros et se loue 520 euros par mois.

Perpignan (66), 1530 €/m²

sur un an **-1,7 %**

Seuls les appartements F3 à moins de 200000 euros sont recherchés par les acquéreurs. *« Au-dessus, les biens partent difficilement et affichent une décote jusqu'à 8 % »*, souligne Eric Bindet, du réseau Guy Hoquet. Parmi les quartiers demandés se trouvent Saint-Gaudérique, les Coves ou encore le Clos-Banet. Le mètre carré s'y achète entre 1800 et 2000 euros. Le prix peut grimper jusqu'à 3000 euros pour des biens en parfait état situés en hypercentre, du côté des boulevards Thomas-Wilson et Georges-Clemenceau.

Contexte favorable

	Faible	Forte	
Démographie		▲	+0,78 %
	Faible	Fort	
Emploi		▲	+0,61 %
	Faible	Fort	
PIB		▲	+0,98 %

Moyenne annuelle sur les dix ans à venir

Loyer :	9,9 € / m²
Rentabilité :	7,7 %

Des bons prix, même dans le centre. Le Bas et le Haut-Vernet affichent des prix plus abordables. Pour un F3 de 70 mètres carrés, comptez 80000 euros, à 1100 euros le mètre carré, soit 40000 euros moins cher que dans le sud de la ville. Rue Hippolyte-Després, dans le Bas-Vernet, un appartement de 72 mètres carrés est parti à 76000 euros, soit 1050 euros le mètre carré.

Notre avis sur un investissement dans cette ville, compte tenu des prévisions de croissance économique et démographique à long terme.

Poitiers (86), 1590 €/m²

sur un an **-2,0 %**

Après un recul des ventes de 20 % en 2012, les volumes et les prix se stabilisent. Forte de son patrimoine architectural, la ville « aux cent clochers » affiche un prix moyen au mètre carré autour de 1590 euros. Rue Jean-Bouchet, à dix minutes à pied de l'hypercentre, une maison ancienne de 170 mètres carrés offrant une cour et une terrasse est même partie en quelques jours à 300000 euros, au prix affiché, sans aucune négociation. *« Cela reste une exception. En général, deux ventes sur trois se négocient »*, souligne Philippe Texido, directeur associé de l'agence Era des Arènes. Exemple de la gourmandise insatiable des vendeurs, ce propriétaire espérant toujours 200000 euros pour sa maison ancienne estimée à 170000 euros, dans le quartier sud-ouest de Chilvert. *« Les vendeurs oublient que les Poitevins ont des revenus plutôt moyens »*, insiste Philippe Texido. Si Poitiers n'affiche pas un taux de chômage plus élevé que la moyenne nationale, la ville compte de nombreux fonctionnaires et enseignants au budget modeste, autour de 110000 euros. A l'ouest de la ville, dans le quartier des Rocs, rue de l'Aviation, une maison de 90 mètres carrés avec courette a été achetée 120000 euros. De même, une maison de 59 mètres carrés s'est vendue 70000 euros, auxquels il a fallu ajouter 40000 euros de travaux, dans la cité ouvrière Malecote, construite après-guerre.

Contexte favorable

	Faible	Forte	
Démographie		▲	+0,55 %
	Faible	Fort	
Emploi		▲	+0,43 %
	Faible	Fort	
PIB		▲	+1,37 %

Moyenne annuelle sur les dix ans à venir

Loyer :	10,4 € / m²
Rentabilité :	7,8 %

Une offre surabondante. En quête d'un investissement locatif, direction le sud-est de l'agglomération. Cette partie de la ville abrite l'université de Poitiers et le CHU de la Milétrie, premier employeur public du département de la Vienne. Route de Gençay, à quelques minutes à vélo de la faculté, un studio de 23 mètres carrés dans un immeuble de 1995, avec parking, est parti récemment à 40000 euros. Il pourra se louer entre 310 et 330 euros. Si la demande est assez importante, *«la population estudiantine est moins nombreuse que par le passé et les loyers sont orientés à la baisse»*, rapporte le Crédit Foncier. Et gare à l'achat dans le neuf! A l'est se dresse le nouveau quartier de Saint-Eloi, où 3000 logements sont sortis de terre il y a six ans. Non seulement cette offre surabondante a déséquilibré le marché, mais elle a aussi conduit de nombreux propriétaires à revendre à perte. Un 42 mètres carrés acheté sur plan 150000 euros en 2006, s'est revendu récemment 110000 euros, malgré un emplacement de choix, au cœur de la résidence sécurisée Les Cyclades, noyée dans la verdure, avec piscine. De nombreux logements y restent vacants, comme le prouvent les dizaines de pancartes «A louer».

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

MIEUX VIVRE Votre Argent

OCT 13
Mensuel
OJD : 218090

Surface approx. (cm²) : 11072
N° de page : 81

Quimper (29), 1400 €/m²

sur un an
-4,2%

Le marché est surtout constitué de maisons de 90 à 100 mètres carrés, vendues environ 150000 euros. Ce parc immobilier répond au budget des primo-accédants. *« Ils constituent 40 % de la clientèle. Ce sont eux qui maintiennent le marché. Les ventes dites de "confort" s'effectuent au compte-gouttes »*, note Claude Le Du, directeur de l'agence Maisons Guerrot du réseau Century 21. Dans le quartier Kermabeuzen, rue du Moulin-Vert, à proximité du centre-ville, un pavillon de 90 mètres carrés s'est vendu 152000 euros. A Kerfeunteun, un quartier apprécié pour son centre ancien, un appartement de 64 mètres carrés s'est vendu 107000 euros. Mais dans le même quartier, un appartement de 70 mètres carrés dans un immeuble des années 60 est parti à 64500 euros, avec 30000 euros de travaux à prévoir.

Contexte favorable

	Faible	Forte	
Démographie		▲	+0,24 %
Emploi		▲	+0,44 %
PIB		▲	+1,47 %

Moyenne annuelle sur les dix ans à venir

Loyer : 8,7 € / m²
Rentabilité : 7,4 %

La colocation à privilégier. Pour répondre aux attentes des étudiants, les investisseurs misent davantage sur des appartements F3 ou F4 proches des facultés et de l'IUT, au sud de la ville, et le long des lignes de bus.

Jolyot / Andia.fr

Rentable. Le centre-ville de Reims, desservi par le nouveau tramway inauguré en avril 2011, reste une valeur sûre.

Reims (51), 2070 €/m²

sur un an
-2,8%

« Certes, les prix deviennent plus raisonnables mais on est encore trop cher », souligne Fatima Dorkel, gérante des agences Era à Reims. Il faut dire que les prix ont flambé ces dernières années dans la capitale régionale de Champagne. Et l'arrivée du TGV-Est en 2008, qui la relie à Paris en quarante-cinq minutes, y a fortement contribué. Résultat, les volumes de ventes sont en baisse depuis l'an dernier, malgré un léger rebond de l'activité en début d'année. *« Le budget de ceux qui veulent acheter ne dépasse pas 200000 euros »*, constate Fatima Dorkel. A ce prix, ils peuvent dénicher un appartement ou une maison dans les secteurs proches du centre. Par exemple, dans le quartier Europe, à l'est du centre-ville, un pavillon des années 60 d'une centaine de mètres carrés s'est vendu 150000 euros avec 50000 euros de travaux. Dans l'hypercentre, en revanche, ne comptez pas sur une maison bourgeoise à moins de 600000 euros. Pour un appartement, le mètre carré s'établit aux alentours de 2000 euros. En témoigne un appartement entièrement rénové de 50 mètres carrés dans un immeuble des années 60, au début de l'avenue de Laon, proche du centre-ville, parti à 106000 euros. Pour les petites surfaces, il faut souvent débourser 3000 euros le mètre carré.

Contexte peu favorable

	Faible	Forte	
Démographie		▲	+0,10 %
Emploi		▲	-0,08 %
PIB		▲	+1,01 %

Moyenne annuelle sur les dix ans à venir

Loyer : 12,1 € / m²
Rentabilité : 7 %

Une ville de locataires. Les investisseurs semblent toujours présents sur le marché rémois. Et convoitent les studios et F2 à louer, en priorité, aux étudiants. *« Reims est aussi une ville de locataires. Seuls 27 % des habitants sont propriétaires »*, remarque Nicolas Tarnaud, titulaire de la chaire Immobilier et Société de Reims Management School. Parmi les secteurs convoités des investisseurs : la place du Forum, le cours Jean-Baptiste-Langlet, l'avenue Jean-Jaurès, ou encore Courlancy. Dans l'hypercentre, un studio de 18 mètres carrés coûte entre 60000 et 70000 euros. C'est là que l'agence Era a vendu 50000 euros un studio de 15 mètres carrés en quelques jours, qui se louera entre 320 et 350 euros. *« Ces biens partent rapidement car ils sont rares en centre-ville »*, ajoute Fatima Dorkel. Pour un F2, comptez 100000 euros. Le centre-ville, en effet, est porté par plusieurs projets urbains comme la rénovation de la place du Forum et celle des halles du Boulingrin, qui viennent de retrouver leur vocation initiale en accueillant un marché plusieurs fois par semaine. Et ce secteur reste une valeur sûre avec son patrimoine architectural et la cathédrale Notre-Dame, chef-d'œuvre de l'art gothique, qui abrite des vitraux du peintre Marc Chagall.

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

MIEUX VIVRE Votre Argent

OCT 13
Mensuel
OJD : 218090

Surface approx. (cm²) : 11072
N° de page : 81

Rennes (35), 2 370 € / m²

+2,5 % sur un an

Mauvaise nouvelle pour les acheteurs. Malgré un volume de transactions en baisse depuis un an, les prix se maintiennent. C'est le cas, entre autres, pour les maisons dans les quartiers les plus recherchés à proximité de la ville historique, tels que Thabor-Saint-Hélier ou Bourg-L'Evesque, les secteurs de Sainte-Thérèse, dans le quartier Sud-Gare, et de Sacrés-Cœurs. Et pour cause, elles sont rares et coûtent, en moyenne, 400 000 euros. De même, les prix gardent le cap pour des appartements des années 1990-2000. Dans ces quartiers, un F3 de 65 mètres carrés se vend entre 180 000 et 200 000 euros. En revanche, le mètre carré peut tomber à 2 200 euros, voire en dessous de la barre des 2 000 euros, pour un bien des années 60.
Rue Francisco-Ferrer, dans le quartier éponyme, un appartement rénové de 63 mètres carrés est parti pour 140 000 euros. *« Il s'est vendu rapidement car il est bien situé, entièrement rénové et, surtout, au bon prix. Mais pour beaucoup d'autres biens des années 50-60, ça coince car ils cumulent les défauts, avec un prix souvent surestimé »*, observe Isabelle Le Roy, directrice de l'agence Square Habitat. Si des travaux sont nécessaires ou si le logement est situé dans un quartier populaire, par exemple au sud de Rennes, du côté du Blosne, il peut rester de longs mois en vitrine, voire ne jamais trouver preneur. En périphérie aussi, la situation est critique. *« A plus de dix kilomètres, les ventes ont été divisées par deux. On note un rabais de 20 % sur les prix »*, constate Julien Naon, représentant MeilleursAgents.com dans le secteur Grand-Ouest. Mais, en première couronne, les maisons situées dans les communes de Cesson-Sévigné, Saint-Grégoire ou Chantepie restent convoitées par les familles aisées. Il faut débourser, en moyenne, entre 250 000 et 350 000 euros.

Contexte très favorable

	Faible	Forte
Démographie		+1,07 %
Emploi	Faible	Fort +1,03 %
PIB	Faible	Fort +2,09 %

Moyenne annuelle sur les dix ans à venir

Loyer :	11,8 € / m²
Rentabilité :	5,9 %

Métro et ligne à grande vitesse. Rennes foisonne de projets. Le secteur du Mail, à proximité de l'hypercentre, est en pleine rénovation. De nombreuses zones piétonnes y seront aménagées, tandis que des programmes neufs sortiront de terre pour un mètre carré entre 3 500 et 4 000 euros. En 2018, la deuxième ligne de métro doit relier le quartier Cleunay, à l'ouest de la ville, au quartier Beaulieu, à l'est, où se trouve la faculté des sciences. *« De quoi faire monter les prix de 5 à 10 % dans les quartiers desservis »*, espère Fabien Oger, directeur de Era Phare Ouest Immobilier. Surtout, agents immobiliers et Rennais attendent impatiemment la mise en service de la ligne à grande vitesse (LGV) reliant Rennes à Paris en moins d'une heure et demie, prévue en 2017.

Notre avis sur un investissement dans cette ville, compte tenu des prévisions de croissance économique et démographique à long terme.

Roubaix (59), 1 700 € / m²

+12,6 % sur un an

« Même si l'activité a repris en juin, le manque de ventes nous donne des sueurs froides », témoigne Anne-Sophie Ansart, cogérante de l'agence Valeurs Sûres. Après une forte hausse des prix sur un an, le nombre de transactions se raréfie. Produit phare : la maison ou l'appartement ancien, avec ou sans travaux, entre 100 000 et 150 000 euros. Ainsi, un appartement de trois pièces de 89 mètres carrés dans un petit immeuble situé à deux pas du métro Alsace a été vendu 144 000 euros à un couple qui souhaite s'assurer un complément de revenus pour sa retraite. Le bien a été loué immédiatement 620 euros par mois hors charges.

Contexte peu favorable

	Faible	Forte
Démographie		+0,00 %
Emploi	Faible	Fort +0,19 %
PIB	Faible	Fort +0,90 %

Moyenne annuelle sur les dix ans à venir

Loyer :	15,2 € / m²
Rentabilité :	10,7 %

Difficile accession à la propriété. Les primo-accédants sont de plus en plus rares. Ils privilégient des appartements à petits prix, comme ce 33 mètres carrés rénové près de la mairie, vendu 65 000 euros.

Rouen (76), 2 340 € / m²

sur un an -1,1 %

Les négociations sont longues et difficiles, notamment à cause des vendeurs toujours trop gourmands. Depuis début 2012, le volume de ventes a reculé de plus de 15 %. Mais les prix restent stables. A l'exception des biens des années 60-70 dont les tarifs ont chuté d'au moins 10 %. La rive droite reste préférée à la rive gauche, malgré toutes les commodités et ses prix plus doux ! Un F2 de 45 mètres carrés s'y achète entre 80 000 et 100 000 euros, contre 125 000 euros rive droite. Le mètre carré peut grimper jusqu'à 3 000 euros dans le centre historique. Un appartement de 37 mètres carrés, avenue Pasteur, dans une résidence récente, s'est vendu 122 000 euros.

Contexte défavorable

	Faible	Forte
Démographie		+0,02 %
Emploi	Faible	Fort -0,15 %
PIB	Faible	Fort +0,59 %

Moyenne annuelle sur les dix ans à venir

Loyer :	11,4 € / m²
Rentabilité :	5,8 %

Des grues à l'ouest de la cathédrale. L'écoquartier Luciline, rive droite, non loin du centre commercial des Docks 76, abritera, entre autres, des logements en accession à la propriété ainsi que des bureaux. La fin des travaux est prévue en 2018.

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

MIEUX VIVRE Votre Argent

OCT 13
Mensuel
OJD : 218090

Surface approx. (cm²) : 11072
N° de page : 81

Accessible. Rue Auguste-Blanqui, à Saint-Denis. Le centre est abordable pour les primo-accédants.

Greboval / Andia.fr

Saint-Denis (93), 3 170 € / m²

+3,1 % sur un an

Le parc immobilier dionysien est hétérogène. Dans un rayon d'à peine plus d'un kilomètre du centre historique, très demandé, les prix varient fortement. Des primo-accédants ont acquis un 40 mètres carrés pour 120 000 euros dans une copropriété de bonne facture à côté de la station de métro Basilique-de-Saint-Denis. Toutes proches, les rues des Ursulines et Catulienne attirent une clientèle plus aisée, prête à débourser plus de 4 000 euros le mètre carré. Tandis que rue Dezobry, le prix du mètre carré tombe à 2 000 euros pour des biens vétustes.

Contexte très favorable

Démographie (Faible – Forte)	+0,54 %
Emploi (Faible – Fort)	+1,21 %
PIB (Faible – Fort)	+2,62 %
Moyenne annuelle sur les dix ans à venir	
Loyer :	16 € / m²
Rentabilité :	6 %

Une baisse des ventes dans le neuf et dans l'ancien. Côté neuf, comptez de 4 000 à 4 500 euros le mètre carré à La Plaine-Saint-Denis. *« Là-bas, en raison d'une surproduction, réaliser une plus-value lors de la revente est aujourd'hui illusoire »*, indique Romain Cozic, responsable de l'agence Orpi AII. Et, dans l'ancien, sous l'effet d'un net repli des ventes, *« les prix devraient baisser dans un futur proche »*, estime le Crédit Foncier.

Saint-Etienne (42), 1 170 € / m²

sur un an -6,8 %

Quiétude et proximité des commerces, dans un environnement sécurisé, voilà ce que viennent chercher les acquéreurs attirés par le sud-est du centre-ville, du côté du cours Fauriel, ou au nord, vers la place du Maréchal-Foch, le quartier La Terrasse-Bel Air-Bergson-Carnot-Montaud. Le parc immobilier est surtout composé d'appartements, vendus entre 1 400 et 1 500 euros le mètre carré. Les investisseurs, eux, privilégient les produits à proximité des transports et des facultés. Pour trouver moins cher, direction la gare de Châteaucreux, au nord-est du centre-ville. Un F2 des années 40 de 58 mètres carrés s'y est vendu 62 500 euros et se loue 400 euros par mois.

Contexte peu favorable

Démographie (Faible – Forte)	+0,02 %
Emploi (Faible – Fort)	+0,12 %
PIB (Faible – Fort)	+1,22 %
Moyenne annuelle sur les dix ans à venir	
Loyer :	8,2 € / m²
Rentabilité :	8,4 %

Pour les maisons, viser Saint-Priest-en-Jarez. Dans cette commune située en périphérie nord, à 5 kilomètres de Saint-Etienne, les maisons se négocient entre 2 200 et 2 500 euros le mètre carré.

Saint-Quentin (02), prix NS [1]

sur un an NS [1]

Le prix moyen d'achat dans cette ville de l'Aisne, située à moins de deux heures de Paris en voiture, est peu élevé, 104 000 euros tous biens confondus. Dans le quartier coté de Rémicourt, au nord-est du centre, une maison ancienne de 100 mètres carrés avec jardinet, en bon état, coûte 130 000 euros. Au sud-est, une maison de la même surface s'est vendue 100 000 euros dans le quartier plus populaire du Faubourg-d'Isle.

Contexte défavorable

Démographie (Faible – Forte)	+0,05 %
Emploi (Faible – Fort)	-0,04 %
PIB (Faible – Fort)	+0,62 %
Moyenne annuelle sur les dix ans à venir	
Loyer :	8,5 € / m²
Rentabilité :	non significatif

L'hypercentre toujours convoité. Dans ce secteur, une maison de retraite est en cours de transformation. Au total, 25 lots seront livrés en juin 2014, au prix moyen de 1 800 euros le mètre carré. Un investisseur a acheté 39 000 euros un plateau en état futur d'achèvement (Vefa) de 35 mètres carrés. Après les travaux, fiscalement déductibles, il pourra le louer 400 euros par mois, avec une rentabilité brute de 9,5 %.

[1] Chiffre non significatif, trop peu de transactions.

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

MIEUX VIVRE Votre Argent

OCT 13
Mensuel
OJD : 218090

Surface approx. (cm²) : 11072
N° de page : 81

Strasbourg (67), 2 330 € / m²

sur un an
-3,9 %

« De plus en plus d'acheteurs se rétractent dans la semaine suivant le compromis de vente, observe Marc Killinger, directeur de l'agence Laforêt MK1 Immobilier. *Face à un taux de chômage en hausse, l'inquiétude prend le dessus. »* Au cours du premier trimestre 2013, le volume de transactions s'est contracté de 20 % par rapport à la même période de 2012 et les prix ont reculé de 15 %, selon les agents immobiliers. Encerclé par la rivière Ill, le centre historique déploie ses ruelles médiévales. Il affiche le prix au mètre carré le plus élevé de l'agglomération : entre 3 500 et 4 500 euros, voire 5 000 euros pour des biens d'exception. Mais comme les rares transactions s'y réalisent par le bouche à oreille, les acquéreurs au budget confortable se tournent plutôt vers les quartiers huppés, à la périphérie nord-est, où se trouvent le Conseil de l'Europe et le Parlement européen. Comptez une moyenne de 4 000 euros le mètre carré, avec des écarts importants. Dans un immeuble cossu du quartier de l'Orangerie, un 95 mètres carrés au quatrième étage sans ascenseur a trouvé preneur à 349 000 euros, après un rabais de 50 000 euros. Ce quartier coté attire les familles aisées. Au sud, à Neudorf, les tarifs restent élevés, en moyenne à 3 000 euros le mètre carré. Au nord-ouest de la ville, au sein du nouveau quartier du Parc des Poteries, plus abordable, le prix moyen s'établit à 2 400 euros. Ce secteur bénéficiera de l'extension de la ligne A du tramway en fin d'année.

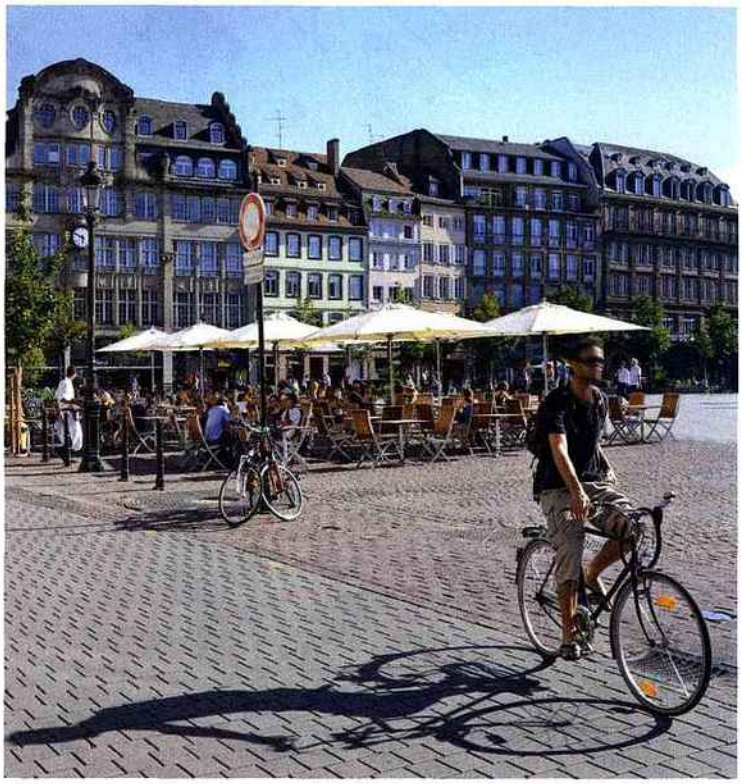
Contexte peu favorable

	Faible	Forte	
Démographie		▲	+0,39 %
	Faible	Fort	
Emploi		▲	+0,38 %
	Faible	Fort	
PIB		▲	+1,12 %

Moyenne annuelle sur les dix ans à venir

Loyer :	12,5 € / m²
Rentabilité :	6,4 %

Ville universitaire. Forte d'une population de près de 50 000 étudiants, Strasbourg attire les investisseurs autour du centre-ville. Le quartier de l'Esplanade, à l'est, héberge un important campus universitaire. Au nord-ouest de l'hypercentre, dans le quartier de la gare, plutôt abordable, un 29 mètres carrés en bon état vient de partir à 65 500 euros, soit 2 260 euros le mètre carré. Le propriétaire pourra le louer autour de 400 euros par mois. Mais attention, pour les studios, une vacance locative de 10 % a été enregistrée par la Fnaim du Bas-Rhin au troisième trimestre 2012. Et *« la crise économique, qui n'épargne pas la ville, augmente les situations d'impayés »,* constate Gérard Weber, président de l'UNPI du Bas-Rhin. Face à cette insolvabilité croissante des locataires, les bailleurs doivent revoir leur loyer à la baisse, au risque d'affecter leur rentabilité. Côté neuf, un grand nombre de programmes sont en cours de construction, en particulier dans le secteur des Deux-Rives, à Neudorf. Certains lots ont été bradés entre 2 800 et 3 500 euros le mètre carré. De quoi concurrencer le marché de l'ancien.



Exceptionnel. Dans le centre historique de Strasbourg, ici, la place Kléber, les transactions sont rares.

Toulon (83), 2 260 € / m²

sur un an
-6,3 %

Les prix résistent sur le marché des petites surfaces, dynamisé par la forte présence d'investisseurs et de marins disposant de bons revenus. A l'inverse, les négociations sont importantes sur les F2 et F3. Dans la partie haute du centre-ville, plus prisée que la partie basse, un studio dans un immeuble de 1948, en parfait état, s'est vendu 3 000 euros le mètre carré, tandis qu'un F3 à rénover est parti à 2 000 euros le mètre carré.

Contexte très favorable

	Faible	Forte	
Démographie		▲	+0,95 %
	Faible	Fort	
Emploi		▲	+0,76 %
	Faible	Fort	
PIB		▲	+1,71 %

Moyenne annuelle sur les dix ans à venir

Loyer :	11 € / m²
Rentabilité :	5,8 %

Un tramway nommé désir. A l'est du port, dans le secteur de Saint-Jean-du-Var, les appartements de 50 mètres carrés se vendent entre 95 000 et 120 000 euros. Encore moins cher, le quartier plus populaire de Pont-du-Las, à l'ouest, où le mètre carré coûte 1 800 euros. Dans ce secteur, *« de nombreux biens ont été survendus il y a deux ans sous l'effet de l'annonce de l'arrivée du tramway, très attendu »,* rapporte Olivier Bouillet, directeur de l'agence Solvimo. Un projet abandonné, contraignant les acquéreurs à faire une croix sur leur mise de départ !

Notre avis sur un investissement dans cette ville, compte tenu des prévisions de croissance économique et démographique à long terme.

Atelier / Andia.fr

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

MIEUX VIVRE Votre Argent

OCT 13
Mensuel
OJD : 218090

Surface approx. (cm²) : 11072
N° de page : 81

Toulouse (31), 2 530 € / m²

sur un an
-0,1 %

Le cœur de ville attire autant les investisseurs que les propriétaires occupants, et les rares biens de qualité s'arrachent rapidement à des prix élevés. Ainsi, dans les quartiers très convoités des Carmes et de Saint-Etienne, les appartements anciens coûtent en moyenne 5 500 euros le mètre carré, voire 7 000 euros pour des biens offrant terrasse et parking. Tout aussi central et prisé, Saint-Cyprien affiche également un mètre carré élevé, entre 3 000 et 4 000 euros. De son côté, Bonnefoy, situé non loin de la gare de Toulouse-Matabiau, *« a pris de la valeur cette année en raison du projet d'aménagement de la gare TGV »*, rapporte le Crédit Foncier. Dans un immeuble de 1991, un studio de 27 mètres carrés a trouvé preneur à 74 000 euros. Au sud-est, le quartier du Mirail est en voie de rénovation urbaine dans le cadre d'un grand projet de ville (GPV). Les prix y font le grand écart : de 800 à 2 500 euros le mètre carré. Quant aux maisons, le prix moyen s'établit à 275 000 euros. Celles des quartiers huppés proches du centre, tels que la Côte Pavée et les Chalets, ne partent pas en dessous de 500 000 euros. Pour des budgets plus limités, visez les Minimes, au nord du centre. Le prix du mètre carré y est de 2 800 euros en moyenne.

Contexte très favorable

Faible — Forte	Démographie	+ 0,41 %
Faible — Fort	Emploi	+ 1,29 %
Faible — Fort	PIB	+ 2,11 %
Moyenne annuelle sur les dix ans à venir		
Loyer :		**11,8 € / m²**
Rentabilité :		**5,5 %**

Une demande locative soutenue. La demande locative est importante du côté de Rangueil. Ce quartier, situé au sud de la Ville rose, abrite l'université Paul-Sabatier, offrant ainsi de bonnes opportunités aux investisseurs. Ces derniers privilégient la colocation, actuellement en vogue chez les étudiants. Avec des rentabilités intéressantes : un 69 mètres carrés acheté 125 000 euros est loué meublé 650 euros par mois. Au nord, de belles affaires peuvent être réalisées aux Mazades. Avec un prix au mètre carré établi à 1 500 euros, ce secteur, le moins cher des Minimes, attire des familles locataires principalement. Ainsi, un investisseur a acheté 93 000 euros un 65 mètres carrés. Un loyer mensuel de 590 euros lui permet d'obtenir une rentabilité de 7,6 %. Ce quartier est aussi convoité par les employés d'Airbus travaillant sur les sites de Blagnac ou de Colomiers, situés respectivement à sept et onze kilomètres à l'ouest de Toulouse. *« Intérimaires, ils recherchent avant tout des meublés à louer entre six mois et un an,* précise Magali Dardé, responsable de l'agence Century 21 Delacroix Immobilier, aux Minimes. *Ceux en mission plus longue plébiscitent les F3 et F4. »* Quant aux cadres de l'industrie aéronautique, ils sont attirés par le centre toulousain.

Tourcoing (59), 1 470 € / m²

sur un an
-8,9 %

« Le différentiel entre le prix de mise en vente et celui de cession s'élève à 13 %, constate Benoît Lambelin, gérant de l'agence Orpi BCS Immobilier. *De quoi allonger le délai de vente, passé de 85 jours en 2012 à 100 jours. »* Par exemple, dans le quartier prisé de Brun-Pain, à l'ouest de l'agglomération tourquennoise, une maison des années 30 de 180 mètres carrés avec cachet préservé, en bon état général, est partie à 238 000 euros alors que son propriétaire en espérait 269 500 euros. Un appartement de 80 mètres carrés entièrement rénové vaut 120 000 euros en plein centre-ville, très recherché.

Contexte défavorable

Faible — Forte	Démographie	+ 0,17 %
Faible — Fort	Emploi	- 0,24 %
Faible — Fort	PIB	+ 0,50 %
Moyenne annuelle sur les dix ans à venir		
Loyer :		**10,3 € / m²**
Rentabilité :		**8,4 %**

Beaucoup de primo-accédants. Appartenant à la même communauté urbaine que Roubaix et Lille, Tourcoing est plus attractive que ses voisines en termes de prix. D'où une proportion de près de 70 % de primo-accédants. L'un d'eux vient d'acquérir une maison de courée de 90 mètres carrés, en très bon état, construite pendant l'entre-deux-guerres, pour 142 000 euros, rue des Piats, au nord-est du centre-ville.

Refuge. Le succès du centre de Toulouse ne se dément pas. Les biens partent vite à des prix élevés. Ici, la place des Carmes.

Grimault / Andia.fr

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

MIEUX VIVRE Votre Argent

OCT 13
Mensuel
OJD : 218090

Surface approx. (cm²) : 11072
N° de page : 81

Tours (37), 2260 /m²

sur un an
-1,0%

« Certains vendeurs sont devenus raisonnables. Depuis le début de l'année, ils baissent leur prix de 10 à 15 % », souligne Gilles Lions, directeur de l'agence Era Trois Tours Immobilier. Le marché reste actif, porté par la demande des personnes âgées, soucieuses d'être proches de toutes les commodités. Et aussi des investisseurs, *« Tours accueillant chaque année 24000 étudiants, dont 6000 recherchent une location »*, selon Gilles Lions. Le cœur tourangeau – l'hypercentre et le centre-ville, au sud de la Loire jusqu'à la place de la Liberté – reste le plus convoité. Les biens anciens ne partent pas à moins de 3000 euros le mètre carré. Mêmes tarifs dans le Vieux-Tours, du côté des Halles. C'est là que l'agence Era a vendu un deux pièces de 41 mètres carrés fraîchement rénové dans un immeuble des années 70 pour 127000 euros.

Contexte peu favorable

Démographie	Faible – Forte	+0,52 %
Emploi	Faible – Fort	+0,24 %
PIB	Faible – Fort	+1,14 %
	Moyenne annuelle sur les dix ans à venir	
Loyer :		10,6 € / m²
Rentabilité :		5,6 %

Dans le quartier résidentiel des Prébendes, à proximité du jardin éponyme, une maison ancienne de 110 mètres carrés s'est récemment vendue 350000 euros. A quinze minutes à pied de l'hypercentre, le quartier Blanqui-Mirabeau, où l'on peut dénicher des appartements des années 70, attire une clientèle « bobo ». Illustration rue Avisseau, où un deux pièces de 41 mètres carrés a été vendu 82000 euros. Enfin, proche du centre, dans le quartier demandé de Velpeau, rue du Docteur-Fournier, un F3 en duplex de 50 mètres carrés dans un immeuble fin XIXe siècle a trouvé preneur en quinze jours pour 165000 euros, soit 3300 euros le mètre carré. Ce quartier dynamique séduit les acheteurs, notamment par sa proximité avec la gare TGV, reliant en un peu plus d'une heure Tours à la capitale.

L'arrivée du tramway. Rive droite, dans le secteur de Tours nord, une maison des années 80 de bonne facture, de 90 mètres carrés, est partie à 170000 euros, après une baisse de 20000 euros. Toujours sur la rive droite, à Saint-Cyr-sur-Loire, une petite commune bourgeoise très prisée des Tourangeaux, il faut compter en moyenne 2500 euros le mètre carré dans l'ancien et 3500 euros dans le neuf. Des programmes voient aussi le jour de l'autre côté du Cher, dans le secteur sud de la ville, au sein du nouveau quartier des Deux-Lions où le mètre carré avoisine 2300 euros. Ce secteur abrite de nombreux établissements d'enseignement supérieur et est desservi depuis la rentrée par une ligne de tramway qui traverse l'agglomération tourangelle du nord au sud.

Notre avis sur un investissement dans cette ville, compte tenu des prévisions de croissance économique et démographique à long terme.

Troyes (10), 1320 /m²

sur un an
-6,6%

«Les vendeurs sont plus à l'écoute du marché. Il faut dire qu'ils n'ont pas le choix s'ils veulent trouver preneur», observe Vincent Micolas, de l'agence Century 21 Lairé Immobilier. Les acheteurs recherchent surtout des maisons autour de 180000 euros. Ils visent les alentours, de Saint-André-les-Vergers, au sud-ouest, à Saint-Julien-les-Villas, au sud-est. Lairé Immobilier y a vendu une maison des années 70 de 117 mètres carrés avec travaux pour 160000 euros.

Contexte peu favorable

Démographie	Faible – Forte	+0,35 %
Emploi	Faible – Fort	-0,28 %
PIB	Faible – Fort	+0,82 %
	Moyenne annuelle sur les dix ans à venir	
Loyer :		9,3 € / m²
Rentabilité :		8,4 %

Le lifting du centre-ville. Restructuration de la place Alexandre-Israël, où siège la mairie, ravalement de l'hôtel de ville…, le centre historique, « le bouchon de champagne », est transformé. Comptez 320000 euros pour une maison de 160 mètres carrés. Le mètre carré oscille entre 1000 euros pour un appartement à rénover et 1600 euros s'il est en bon état. Attention, le Bouchon est un secteur sauvegardé, les travaux de rénovation nécessitent des procédures lourdes et coûteuses.

Versailles (78), 5670 /m²

+1,2%
sur un an

Malgré ses nombreux atouts, la proximité avec Paris, la qualité de vie, le niveau des établissements scolaires, le marché versaillais montre des signes de faiblesse. Après l'euphorie de 2011, les transactions ont chuté depuis 2012. Résultat, les acquéreurs obtiennent depuis peu des rabais de 10 % sur le prix de vente. Dans les quartiers centraux Notre-Dame et Saint-Louis, le prix du mètre carré s'étage entre 5000 et 6800 euros, soit environ 2000 euros de moins que dans la capitale. Ainsi, un bel appartement ancien de 105 mètres carrés, situé rue des Tournelles, s'est vendu 670000 euros.

Contexte favorable

Démographie	Faible – Forte	+0,38 %
Emploi	Faible – Fort	+0,36 %
PIB	Faible – Fort	+1,71 %
	Moyenne annuelle sur les dix ans à venir	
Loyer :		18,5 € / m²
Rentabilité :		3,9 %

Une ville recherchée des investisseurs. Forte d'un patrimoine mondialement connu, Versailles attire les investisseurs étrangers. Les petites surfaces dédiées aux étudiants offrent un bon rendement, la demande locative étant soutenue.

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes